



Jaarverslag 2020

Samen op weg

Versie: vastgesteld RvC 31 mei 2021

Inhoudsopgave

1.	Voorwoord	4
2.	Toezicht door Raad van Commissarissen	5
2.1.	Governancestructuur Thius	5
2.2.	Toezietskader en werkwijze RvC	5
2.3.	Interne beheersing en controle	6
2.4.	Overleg en besluiten	7
2.5.	Samenstelling, deskundigheid en commissies	8
2.6.	Functies en nevenfuncties	10
2.7.	Permanente educatie	11
2.8.	Honorering Raad van Commissarissen	11
2.9.	Beoordeling en honorering directeur-bestuurder	12
3.	Het kader	13
3.1.	Strategische visie	13
3.2.	Strategische thema's	14
3.3.	Actuele ontwikkelingen in 2020	16
3.4.	Risicomanagement	17
4.	Voldoende beschikbare woningen voor onze doelgroep	23
4.1.	Vastgoedportefeuillebeleid	24
4.2.	Nieuwbouw en Woningverbetering	25
4.3.	Verkopen en aankopen	26
4.4.	Verhuringen 2020	27
5.	Een huis met betaalbare woonlasten voor nu en later	29
5.1.	Huurbeleid	30
5.2.	Huurincasso	31
5.3.	Kwaliteit van woningbezit	32
5.4.	Uitgaven onderhoud	32
5.5.	Verduurzaming bezit	34
5.6.	Toekomstige opgaven: betaalbare en duurzame woningen	35
6.	Leefbare buurten	36
6.1.	Leefbaarheid en wijkgericht werken	36
7.	Samenwerken om onze doelen te bereiken	37
7.1.	Samen maatschappelijk presteren	37
7.2.	Overleg met Huurdersplatform	38
7.3.	Overleg met bewonerscommissies	38
7.4.	Aedes benchmark	38
7.5.	Huurderstevredenheid	40
7.6.	Klachten en geschillen	40

8. De professionele organisatie.....	41
8.1. Personeelszaken	43
9. Waarborgen financiële continuïteit.....	46
9.1. Financieel beleid	47
9.2. Realisatie 2020 versus begroting 2020	48
9.3. Waarderingsmethoden vastgoed	49
10. Verbindingen	54

1. Voorwoord

Na verkenningen werd in 2019 besloten tot een fusie tussen de Stichting Christelijke Woningcorporatie (SCW) en de Stichting Woningbeheer Betuwe (SWB). Dat betekende dat in 2019 veel voorbereidingen getroffen moesten worden om als fusiecorporatie Thius goed van start te kunnen gaan. Eind 2019 werd de goedkeuring voor de fusie ontvangen van de Autoriteit Woningcorporaties (AW).

Begin 2020 werd gestart op twee locaties, in Lienden en in Tiel. Gezamenlijk wilden we zo snel mogelijk de kwaliteit van dienstverlening bieden aan huurders zoals ze dat van ons gewend waren. Dat bleek logischerwijs een uitdaging. Door Covid moest een andere invulling aan samenwerken worden gegeven dan vooraf bedacht. Onze nieuwe in gebruik genomen ICT-hulpmiddelen bleken essentieel om oplossingen te bieden.

Met bewondering kijk ik terug op het jaar 2020 waarin we onder moeilijke omstandigheden de dienstverlening hebben kunnen voortzetten alsof er weinig veranderd was. Het is onder deze omstandigheden zelfs gelukt verbeteringen door te voeren. Natuurlijk gaat nog niet alles goed en blijven er voldoende uitdagingen over om de komende jaren de kwaliteit en kwantiteit van onze dienstverlening te verbeteren.

Onze belangrijkste maatschappelijke taak is het verhuren van woningen. Ons sociale bezit werd in 2020 voor 98% verhuurd aan de primaire en secundaire doelgroep (zoals door Europa gedefinieerd). Daarmee voldoen we ruimschoots aan de norm van 90%. De woningen verhuurden we voor een passende huurprijs. Voor huurtoeslagontvangers was door ons tweehurenbeleid de huurprijs in 99% van de verhuringen passend bij hun inkomen. Met een gemiddelde huurprijs van € 582,- zitten we gemiddeld iets boven de 69% van de maximale redelijke huurprijs. Dat is landelijk en regionaal gezien een goede prijs-/kwaliteitsverhouding voor onze huurders.

De kwaliteit van onze dienstverlening van de processen "Woning betrekken", "Woning verlaten" en "Reparatie" laten we meten via huurderstevredenheid enquêtes. Uit gemiddelden rond de 7,5 voor de uitvoering blijkt dat onze dienstverlening stabiel op een goed niveau is gebleven. In de toekomst willen we ook andere processen laten meten om te kijken waar het beter kan.

Op het gebied van duurzaamheid hebben we in 2020 de landelijk geformuleerde doelstelling bereikt. Met een gemiddelde energie-index van 1,38 zitten we gemiddeld op het energieprestatielabel B.

Uit de jaarrekening 2020 en de meerjarenbegroting voor de komende jaren blijkt dat Thius, zoals verwacht op basis van de vooronderzoeken die plaats hebben gevonden in het kader van de fusie, financieel gezond is. De financiële positie maakt het mogelijk de komende jaren extra woningen te ontwikkelen in de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel. We hebben onze ambities voor nieuwbouw dus ook fors omhoog bijgesteld. De komende 10 jaren willen we onze woningvoorraad met minimaal 600 woningen uitbreiden en liefst meer als het mogelijk is. Daarvoor is samenwerken met de gemeenten en ontwikkelaars essentieel. Uit de voortgang op projecten als Erichem, Fructus, de Kromme Elleboog en het Veilingterrein blijkt dat we in staat zijn snel resultaat te boeken.

Woningcorporaties hebben te maken met veel regelgeving. Van al onze toezichthouders zoals de AW, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de accountant (BDO) kregen we goedkeurende verklaringen.

Naast extra kosten vanwege de fusie (fusieonderzoeken, ICT-inrichting) hebben we meer geld kunnen besparen. Belangrijke besparingen worden gerealiseerd in de Vennootschapsbelasting en o.a. in de netto bedrijfslasten. Eind 2020 hebben we (mede op verzoek van de medewerkers) besloten gezamenlijk het kantoor Tiel te betrekken. Vanaf 1 februari 2021 zijn we gezamenlijk in ons kantoor aan de J.S. de Jongplein in Tiel gehuisvest. Naast efficiency voordelen geeft het belangrijke voordelen in de communicatie en samenwerking binnen Thius. De komende jaren zullen we blijven zoeken naar mogelijke kostenbesparingen. We willen zo veel mogelijk geld op een zo verstandig mogelijke wijze aan de volkshuisvesting ten goede laten komen.

Ik wil eenieder bedanken voor hun bijdrage in de resultaten die we het afgelopen jaar hebben bereikt en wil hen uitdagen om samen met ons op weg te gaan de volkshuisvesting in onze gemeenten verder te verbeteren!

Johan Heesen

2. Toezicht door Raad van Commissarissen

2.1. Governancestructuur Thius

Eind 2019 hebben de rechtsvoorgangers van Stichting Thius, SCW en SWB, voldaan aan alle formele wettelijke vereisten voor de fusie per 1 januari 2020. Gelet op de grootte van de nieuwe organisatie (meer dan 5.000 verhuureenheden) geldt per fusiedatum de OOB (Organisatie van Openbaar Belang) status voor Stichting Thius. Daarnaast is de nieuwe Governance code 2020 van kracht. Deze wordt door Stichting Thius gevolgd. Vooruitlopend op de fusie hebben partijen in 2019 afspraken gemaakt over de toekomstige Governancestructuur. Deze geldt voor zowel de stichting als haar verbinding SWB Service Holding B.V. Daar waar sprake is van afwijkingen van de Governance code wordt dit gemeld in dit verslag van de RvC.

2.2. Toezichtskader en werkwijze RvC

De raad van commissarissen heeft bij het uitoefenen van haar toezicht primair de verantwoordelijkheid te borgen dat de maatschappelijke doelstellingen van Stichting Thius naar behoren worden uitgevoerd en dat de Stichting haar middelen doelmatig inzet. Het toezichtkader van de RvC wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op zowel de besturing als de beheersing van de organisatie. In het kader van de fusie is op een aantal onderdelen het toezichtkader hernieuwd. Het huidige toezichtkader wordt gevormd door:

Toezichtkader	Vastgesteld op
• Verbindingenstatuut	14-03-2012
• Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)	01-07-2015
• Reglement van de Raad van Commissarissen	21-09-2016
• Reglement Bestuur	21-09-2016
• Portefeuillestrategie	14-11-2016
• Financieel Reglement Beleid en Beheer	23-11-2016
• Fiscale Strategie	31-03-2017
• Scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB	18-04-2017
• Kaders Vastgoed Onderhoud en Verduurzaming	22-05-2017
• Addendum Financieel Beleid en Beheer	25-09-2017
• Notitie Governancestructuur	21-01-2019
• Visiedocument Fusieorganisatie	13-06-2019
• Efficiencyparagraaf	01-07-2019
• Jaarbegroting 2020 & FMR 2020-2029	25-11-2019
• Bedrijfsjaarplan 2020	25-11-2019
• Treasury Jaarplan 2020	25-11-2019
• Governance code 2020	01-01-2020
• Akte van statutenwijziging SWB naar Stichting Thius	02-01-2020
• Procuratie & Mandatering	23-01-2020
• Investeringsstatuut	03-02-2020
• Integriteitscode	26-03-2020
• Bod op de Woonvisie gemeente Neder-Betuwe	02-06-2020
• Bod op de Woonvisie gemeente Buren	02-06-2020
• Bod op de Woonvisie gemeente Tiel	02-06-2020
• Intern Auditplan	06-07-2020
• Aanbestedingsbeleid	01-12-2020

De raad van commissarissen is nauw betrokken bij het functioneren van Stichting Thius en houdt toezicht op haar maatschappelijk ondernemerschap. Haar toezichthoudende rol is verder gebaseerd op de onafhankelijke positie die de raad van commissarissen als geheel en de onafhankelijke positie die ieder lid individueel in de raad van commissarissen inneemt. Ieder van de leden beschikt over specifieke deskundigheid die wordt ingebracht en er heerst een gezonde cultuur van onafhankelijk denken, bereidheid tot samenwerken en respect voor elkaars rol. Er bestaat bij de directeur-bestuurder en de leden van de raad van commissarissen een kritisch open geest. Bij het bepalen en behouden van de koers van de organisatie wordt de raad van commissarissen op passende wijze betrokken. Naast de raads- en commissievergaderingen wordt ook, via afvaardiging, jaarlijks tweemaal overleg gevoerd met de ondernemingsraad en eenmaal per jaar met de huurdersbelangenvereniging.

2.3. Interne beheersing en controle

De raad van commissarissen is van mening dat Stichting Thius haar volkshuisvestelijke opgave op goede wijze en naar vermogen heeft verricht. Plannen zijn gemaakt in een nieuw Ondernemingsplan en uitgewerkt in een jaarplan, begroting en meerjarenraming. Periodieke en gestructureerde verantwoording vindt plaats in tertiaal rapportages. Hierin wordt verslag gedaan van de financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke resultaten van de corporatie. Naast deze periodieke tertiaal rapportages wordt voor het toezicht eveneens gebruik gemaakt van externe rapportages waaronder de Aedes Benchmark en de risicobeoordeling en het borgingsplafond het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de toezichtsbrieven van Autoriteit woningcorporaties (AW).

Governance

Stichting Thius leeft de Governancecode woningcorporaties na en handhaaft deze in de uitwerking van het jaarverslag 2020. Daar waar afwijkingen van de Governance Code zijn geconstateerd wordt dit nader toegelicht in het jaarverslag. De jaarverslaglegging van de raad van commissarissen wordt op de website geplaatst.

Woningwet

Ten aanzien van de woningwet hebben zich geen wijzigingen voorgedaan die van invloed zijn op de Governance.

Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties beoordeelt corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De beoordeling richt zich primair op de Governance en geeft een integraal oordeel over het verslagjaar 2020. Uit de oordeelsbrief blijkt dat Stichting Thius voldoet aan de wet- en regelgeving. Er zijn geen nadere op- en aanmerkingen vanuit de Autoriteit woningcorporaties.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het financieel kader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties is gewijzigd. Het WSW hanteert gedeeltelijk nieuwe ratio's om de financiële continuïteit en discontinuïteitsrisico's te beoordelen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw oordeelt in haar jaarlijkse risicobeoordeling dat Stichting Thius een financieel gezonde organisatie is die in ruime mate voldoet aan de financiële normen van het beoordelingskader. Ten aanzien van de strategie, het beleid en de kaders heeft het WSW verzocht om vóór 1 mei 2021 de definitieve beleidsdocumenten aan te leveren. Hieraan zullen wij uiteraard voldoen.

Accountant

In overeenstemming met de statuten is de accountant BDO benoemd door de raad van commissarissen. Stichting Thius maakt geen gebruik van de accountant, het kantoor, dan wel de daaraan gelieerde dienstverleners anders dan voor de controle op de jaarrekening, het jaarverslag en de dVi om op die manier de onafhankelijkheid van BDO te borgen.

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van de resultaten van de interim-controle uitgevoerd door de accountant BDO.

Het bestuur heeft de jaarrekening en het jaarverslag over 2020 opgesteld in overeenstemming met artikel 25 van de statuten van Stichting Thius. Aan accountantsbureau BDO is opdracht verleend de jaarrekening en het jaarverslag te controleren.

2.4. Overleg en besluiten

De RvC heeft in 2020 de navolgende onderwerpen behandeld:

Datum	Onderwerp	Besluit
03-02-2020	Procuratie & Mandateringsregeling	Goedkeuring
03-02-2020	Investeringsstatuut	Goedkeuring
03-02-2020	Herbenoeming lid Raad van Commissarissen Janine Sanders	Goedkeuring
03-02-2020	Klokkenluidersregeling	Goedkeuring
03-02-2020	Integriteitscode	Goedkeuring
03-02-2020	Renovatie 'De Batouwe'	Goedkeuring
03-02-2020	Project 'Westlede'	Goedkeuring
03-02-2020	Huurbeleid - uitgangspunten jaarlijkse huurverhoging 2020	Goedkeuring
16-03-2020	Bezoldiging Raad van Commissarissen	Vaststelling
16-03-2020	Bezoldiging Bestuurder Thius	Vaststelling
16-03-2020	Taakbeschrijving Controller	Goedkeuring
02-06-2020	Jaarverslag/Jaarrekening 2019 SCW	Vaststelling
02-06-2020	Jaarverslag SWB en SWB Service Holding	Vaststelling
02-06-2020	Bod op de woonvisie gemeente Neder-Betuwe	Goedkeuring
02-06-2020	Bod op de woonvisie gemeente Buren	Goedkeuring
02-06-2020	Bod op de woonvisie gemeente Tiel	Goedkeuring
02-06-2020	Initiatiefbesluit Haalbaarheid Driehoek in Tiel	Goedkeuring
06-07-2020	Auditplan 2020	Goedkeuring
06-07-2020	Zelfevaluatie 2020	Vaststelling
06-07-2020	Herbenoeming directeur-bestuurder Johan Heesen	Goedkeuring
08-09-2020	Controleplan BDO	Goedkeuring
28-09-2020	Fructus - Initiatief fase haalbaarheidsonderzoek	Goedkeuring
28-09-2020	Veilingterrein	Goedkeuring
28-09-2020	Kromme Elleboog (Driehoek)	Goedkeuring
28-09-2020	Benoeming 2 leden Raad van Commissarissen	Goedkeuring
23-11-2020	Begroting 2021 & FMR 2021-2030	Goedkeuring
23-11-2020	Treasury Jaarplan 2021	Goedkeuring
23-11-2020	Koopovereenkomst Nieuwe Tielseweg - Hertog Reinaldlaan	Goedkeuring

Fusie

De raad van commissarissen heeft in haar nieuwe samenstelling de vorderingen ten aanzien van de fusie nauwlettend gevolgd. In overleg met het bestuur is ervoor gekozen om de focus primair te richten op het integreren van beide voormalige organisaties. De Covid-perikelen, manifest geworden in februari 2020, hebben een vertragend effect gehad op dit integratieproces. Het thuiswerken heeft vooral geleid tot het werken op afstand en meer langs de digitale weg overleggen en organiseren.

Desondanks kan worden geconcludeerd dat in algemene zin de integratie van beide organisaties positief verloopt. Het bestuur heeft gedurende het jaar de raad van commissarissen op constructieve wijze geïnformeerd over de vorderingen en ontwikkelingen ten aanzien van organisatie en cultuur. Het feit dat het voltallige personeel in februari 2021 op één locatie kon worden gehuisvest zal naar verwachting een verdere integratie bevorderen.

Per 1 januari 2020 is een nieuwe raad van commissarissen aangetreden. Dhr. Hommes en Mw. Go-Hippe zijn op grond van het bereiken van het einde van hun 2^e benoemingstermijn afgetreden per 31 december 2020. In het licht hiervan is een wervingsprocedure opgestart voor twee vacatures. Eén van de vacatures betrof een huurderscommissaris. De werving hiervoor is in samenwerking met de huurdersbelangenorganisatie uitgevoerd. Naast de afronding van de formele benoeming van de huidige bestuurder per 1 januari 2020 heeft de remuneratiecommissie voorbereidingen getroffen voor de herbenoeming van de bestuurder per 1 mei 2021. In dat kader zijn door de remuneratiecommissie verkennende gesprekken gevoerd met leden van het management, staf en ondernemingsraad. Voorts zijn er, conform de reglementen, door de raad van commissarissen bijeenkomsten bijgewoond met zowel de ondernemingsraad als de huurdersbelangenorganisatie. Al deze voornoemde contacten die de raad van commissarissen in de loop van 2020 heeft gehad en ervaren versterken het beeld dat Thuis zich positief ontwikkelt.

Werkzaamheden en thema's 2020

Een niet onbelangrijk deel van de werkzaamheden van de raad van commissarissen is in voorgaande tekst aan de orde gekomen. Het overzicht van goedgekeurde en vastgestelde besluiten geven een adequaat beeld van hetgeen er besproken en besloten is.

In 2020 zijn belangrijke inhoudelijke thema's aan de orde geweest waaronder de vastgoedportefeuille (inclusief wensportefeuille) en het te voeren verkoopbeleid. In september 2020 is hiertoe samen met het management een themabijeenkomst georganiseerd. Hier zijn, middels stellingen, inhoudelijke thema's die samenhangen met de rol en positie van volkshuisvesting, vastgoed- en verkoopbeleid de revue gepasseerd. Op basis van deze verkenning is onder andere afgesproken om het vastgoedbeleid verder uit te werken.

De verdere ontwikkeling van de tertiaal rapportage en in het verlengde hiervan o.a. het adequaat kunnen beoordelen en volgen van nieuwbouwprojecten en de hiermee gepaard gaande investeringsbesluiten zijn voor de raad van commissarissen belangrijke instrumenten om haar toezichthoudende rol in te kunnen vullen.

2.5. Samenstelling, deskundigheid en commissies

In het kader van de fusie per 1 januari 2020 en het feit dat Stichting Woningbeheer Betuwe fusiedrager is, zijn er afspraken gemaakt over de samenstelling van de raad van commissarissen per 1 januari 2020. Binnen de raad van commissarissen van Stichting Woningbeheer Betuwe is, met ieders instemming, afgesproken dat mevrouw J.B. Sanders en de heer C. Megens zitting nemen in de raad van commissarissen van de fusieorganisatie. De overige leden van de raad van commissarissen van Stichting Woningbeheer Betuwe stellen, per 1 januari 2020, hun plaats in de raad van commissarissen ter beschikking aan drie leden van de raad van commissarissen van Stichting Christelijke Woningcorporatie te weten mw. J. Go – Hippe, dhr. D. Hommes en Dhr. D. Dekker.

De samenstelling van de RvC van de fusieorganisatie ziet er per 31 december 2020 als volgt uit:

Naam	Functie	Expertise	Benoeming / herbenoeming	Einde benoemings-termijn
Dhr. D. Dekker	Voorzitter	Governance	01-09-2019 1e termijn	01-09-2023
Dhr. C. Megens	Vice - Voorzitter	Financiën en Controle	01-06-2019 2e termijn	31-05-2023
Mw. J. Go – Hippe	Lid	Juridisch	01-01-2017 2e termijn	31-12-2020
Mw. J.B. Sanders	Lid	Volkshuis- vestelijk	30-03-2020 2e termijn	29-03-2024
Dhr. D. Hommes	Lid	Bestuurlijk	01-01-2017 2e termijn	31-12-2020

Samenstelling RvC Stichting Thius per 31 december 2020

Mw. Sanders is met ingang van 30-03-2020, voorzien van een positieve zienswijze verstrekt door de Autoriteit woningcorporaties, voor een 2^e termijn benoemd als lid van de raad van commissarissen.

Vorbereidende commissies

De raad van commissarissen kent twee voorbereidende commissies, te weten de Remuneratie- en de Auditcommissie. Iedere commissie heeft een eigen reglement wat onderdeel uitmaakt van het reglement van de raad van commissarissen.

De **Remuneratiecommissie** heeft als aandachtsgebied de werving en beoordeling van het bestuur, de werving van leden van de raad van commissarissen en het adviseren over honorering van bestuur en commissarissen. Besluiten over benoemingen en honoreringen worden genomen door de voltallige raad van commissarissen. Verder bereidt de Remuneratiecommissie de jaarlijkse zelfevaluatie voor.

De Remuneratiecommissie heeft in 2020 in totaal drie keer vergaderd. De overleggen waren gericht op:

- Jaarlijkse beoordeling van de bestuurder, inclusief de beoordelingscriteria en bezoldiging;
- Honorering van de commissarissen;
- Voorbereiden en doen uitvoeren van de zelfevaluatie 2020.
- Permante educatie.

Van de vergaderingen van de Remuneratiecommissie worden notulen gemaakt. Van de zelfevaluatie wordt een verslag gemaakt dat door de voltallige raad van commissarissen is vastgesteld.

De **Auditcommissie** bereidt, ter advisering aan de raad van commissarissen, financiële onderwerpen voor en is in 2020 viermaal bijeengekomen. De overleggen in 2020 waren gericht op de reguliere financiële onderwerpen waaronder de bestuursrapportages, jaarverslaggeving en financiële consequenties van voorgenomen vastgoedprojecten. Van de vergaderingen worden notulen gemaakt.

De samenstelling van de commissies in 2020 is als volgt:

Naam	Commissie	Rol
Mw. J. Go – Hippe	Remuneratie	Voorzitter
Mw. J.B. Sanders	Remuneratie	Lid
Dhr. D. Hommes	Audit	Voorzitter
Dhr. C. Megens	Audit	Lid

Samenstelling commissies raad van commissarissen 2020

2.6. Functies en nevenfuncties

Zowel artikel 14 van de statuten als artikelen 3 en 6 van het reglement van de raad van commissarissen bevat bepalingen rond onafhankelijkheid en onverenigbaarheden in de functie van commissaris. Naast formele onverenigbare functies is het denkbaar dat een lid van de raad van commissarissen door persoonlijke betrokkenheid in een situatie kan komen te verkeren dat hij of zij niet onafhankelijk zou kunnen oordelen. Door de raad van commissarissen wordt hier uitdrukkelijk naar gekeken waarbij genoemde artikelen van het reglement van de raad van commissarissen als afwegingskader dienen.

In 2020 is geen sprake geweest van transacties met tegenstrijdige belangen waarbij leden van de raad van commissarissen en/of bestuurder betrokken waren.

Hieronder vindt u de functies en nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen.

Naam	Beroep/functies 2020
Dhr. D.P. Dekker	Partner Wieling
Dhr. C. Megens	Interim manager Finance & Control
Mw. J.B. Sanders	Adviseur Wonen ad interim Projectontwikkelaar ad interim
Dhr. D.H. Hommes	Partner Rijnconsult
Mw. J. Go-Hippe	General Legal Counsel

Naam	Nevenfuncties 2020
Dhr. D.P. Dekker	Voorzitter Raad van Commissarissen De Woningraat tot en met 30 juni 2020 Penningmeester Vrijwilligerscentrale Utrecht tot en met 30 juni 2020
Dhr. C. Megens	Eigenaar Megens Interim Finance Managing partner Public-i B.V. (Financieel interim management en advies in de publieke sector)
Mw. J.B. Sanders	Eigenaar van ProMan Projectmanagement in Vastgoed B.V. (ontwikkel-, advies en interim Management). Lid RvC Quawonen, Bergambacht Lid RvC Rhiant Wonen te Hendrik Ido Ambacht Lid bestuur wooncentrum de Driestad te Culemborg
Dhr. D.H. Hommes	Lid Raad van Commissarissen Zayaz (vanaf 1 maart 2020) Voorzitter Raad van Commissarissen De Woningraat (vanaf 1 juli 2020)
Mw. J. Go-Hippe	Bestuurslid Stichting Stadsherstel Tiel Lid van Raad van Toezicht RSG Lingecollege

2.7. Permanente educatie

In 2018 heeft de Vereniging van Toezichthouders (VTW) een evaluatie gehouden van het PE-systeem. Dit heeft in 2019 geleid tot het besluit om het huidige PE-systeem voort te zetten. Het minimumaantal te behalen PE punten dat een commissaris in een geheel kalenderjaar dient te behalen is vastgesteld op 5 PE punten.

Naam	Benoemd op	Norm PE punten 2020	Aantal PE punten 31-12-2020	PE punten behaald in 2020
Dhr. D.P. Dekker	01-09-2019	5	12	6
Dhr. C. Megens	01-06-2015	5	72	5
Mw. J.B. Sanders	30-03-2020	5	44	0*
Dhr. D.H. Hommes	01-01-2017	5	34	6
Mw. J.N. Go-Hippe	01-01-2017	5	34	6

*Mw. Sanders zou de cursus sturen op toezicht, gepland november 2020 volgen. Deze is vervallen in verband met Covid. Mw. Sanders had voldoende punten en maakt gebruik van het overschot uit 2019.

2.8. Honorering Raad van Commissarissen

Het reglement van de raad van commissarissen bepaalt dat de vergoeding voor de leden van de raad van commissarissen niet afhankelijk is van de resultaten van Thius. De raad van commissarissen heeft geen eigen budget. Eventuele uitgaven maken onderdeel uit van de reguliere begroting van Thius. De hoogte van de vergoeding past binnen de Wet Normering Topinkomens en binnen de kaders die worden gesteld door de Vereniging van Toezichthouders.

De Vereniging van Toezichthouders kent sinds 2015 een voor alle leden bindende '*Beroepsregel honorering commissarissen*'. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel liggen lager dan in de Wet Normering Topinkomens. Alleen in de hoogste klasse van de beroepsregel is het bezoldigingsmaximum gelijk aan het voor commissarissen geldende wettelijke bezoldigingsmaximum. Voor de honorering van de raad van commissarissen van Thius geldt de honorering behorend bij bezoldigingsklasse F.

Rol	VTW norm klasse F
Voorzitter	€ 25.200,-
Lid	€ 16.800,-

Maximale Honorering raad van commissarissen 2020

De honorering aan de leden van de raad van commissarissen bedroeg in 2020:

Naam	Periode	Honorering (in euro's)
Dhr. D.P. Dekker	01-01 t/m 31-12	€ 19.400,-
Dhr. C. Megens	01-01 t/m 31-12	€ 13.000,-
Mw. J.B. Sanders	01-01 t/m 31-12	€ 13.000,-
Dhr. D.H. Hommes	01-01 t/m 31-12	€ 13.000,-
Mw. J.N. Go-Hippe	01-01 t/m 31-12	€ 13.000,-

Honorering leden raad van commissarissen 2020

Naast de reguliere vergoeding is in 2020 een totaalbedrag van € 249,- aan reiskosten uitgekeerd aan de commissarissen.

2.9. Beoordeling en honorering directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder is, voorzien van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties, per 1 mei 2017 herbenoemd voor een periode van 4 jaar tot 1 mei 2021.

In het kader van de jaarlijkse beoordeling is in 2020 een beoordelingsgesprek gevoerd en meerdere reflectieve gesprekken. De raad van commissarissen heeft het functioneren van de bestuurder als goed beoordeeld.

Voor de heer J. Heesen geldt de maximale bezoldiging behorend bij bezoldigingsklasse F van de sectorale indeling zoals deze is vastgesteld door de minister. De maximale bezoldiging voor 2020 bedraagt €168.000,-. De bezoldiging van de heer J. Heesen ligt, met een totaalbedrag van €166.234,- onder deze grens.

Maximaal toelaatbare bezoldiging 2020	Totaal ontvangen bezoldiging 2020
€ 168.000,-	€ 166.234,-

Bezoldiging Bestuurder 2020

In het jaar 2020 heeft de heer Heesen 30 PE-punten behaald. Over de periode 2018-2020 is dit in totaal 110 PE-punten. Er is dus aan de PE-verplichting (108 PE punten over 3 jaar) voldaan.

3. Het kader

3.1. Strategische visie

In 2019 hebben ter voorbereiding op de fusie SCW en SWB een gezamenlijk visie en missie opgesteld. Deze luiden als volgt:

1) Wij bieden de huurder een Thuis

➤ Betaalbaar en leefbaar

We bieden betaalbare woningen voor mensen die (vanwege hun inkomen) niet in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien. Dat doen wij in de gemeenten Buren, Neder- Betuwe en Tiel. We kijken daarbij verder dan de woningen en leveren ook een bijdrage aan leefbare en vitale dorpen, wijken en buurten. We dragen bij aan een maatschappij waarin iedereen naar eigen vermogen meedoet. Een samenleving die niemand uitsluit. Een maatschappij waar iedereen woont in dorpen en buurten met voldoende differentiatie in kwantiteit en kwaliteit. Een opgave die we samen met onze bewoners, de drie gemeenten en andere maatschappelijke partners oppakken.

➤ Beschikbaarheid

We zorgen voor voldoende woningen voor onze doelgroepen. Waar we een behoefte zien bekijken we gezamenlijk wat mogelijk is en bepaald wordt welke en hoeveel woningen bijgebouwd moeten worden.

➤ Thuis, ook op lange termijn

We zijn meer dan alleen een woningbeheerder. We spelen ook een rol in de ontwikkel- en transformatie-opgave waar onze gemeenten voor staan. Niet alleen op korte termijn, maar ook op langere termijn. We nemen daarbij onze verantwoordelijkheid en bieden een 'thuis' voor onze huurders. We blijven nieuwsgierig naar wat 'thuis' is voor onze huurders, zodat we onze dienstverlening daar passend op kunnen aansluiten.

2) Mensgericht en dichtbij de huurder

➤ Dichtbij de huurder

Hoewel ons werkgebied nu groter wordt, blijven we dichtbij onze huurders. We blijven bereikbaar. Of huurders nu op kantoor komen, met ons bellen of digitaal met ons willen communiceren.

➤ Luisterend oor

Bij vragen van huurders is ons vertrekpunt: 'Het kan, tenzij....'. Onze huurders moeten het gevoel hebben dat er naar hen wordt geluisterd. Dit houdt echter niet in dat de huurder altijd zijn zin krijgt. Hiervoor is het nodig dat medewerkers voldoende ruimte hebben om mee te denken met onze huurders en zo gezamenlijk de weg te wijzen en tot oplossingen te komen.

3) Wij werken samen vanuit een open houding

➤ Vertrouwen

Samenwerking is nodig om onze ambities te realiseren. Vertrouwen is daarbij de basis voor het gezamenlijk leveren van prestaties. Dit geldt voor zowel intern als extern. Het is nodig dat we goed van elkaar weten wat er speelt of gaat spelen. Zodat we beter kunnen samen werken, onze keuzes maximaal afstemmen in het belang van de kwaliteit van onze prestaties.

➤ Op kleine schaal

Leefbaarheid van de omgeving zien wij als een gezamenlijke verantwoordelijkheid die we samen met belanghouders en huurders oppakken. In sommige buurten is behoefte aan sociaal contact, zodat bewoners zich veilig voelen. Dit faciliteren wij door samen te werken met onze belanghouders. Onze benadering is daarbij kleinschalig en gericht op de buurt om snel oplossingen te kunnen bieden. We zien hierin ook een belangrijke rol voor actieve en betrokken bewoners.

➤ *Passende bijdrage*

We wegen steeds af waar onze belangen liggen en wat wij kunnen bijdragen. Waar de bewoners of andere partijen problemen zelf oppakken, doen wij dit niet. Maar als we zien dat een belangrijk aandachtspunt blijft liggen en wij het van belang vinden, nemen wij binnen onze wettelijke kaders onze verantwoordelijkheid. We communiceren helder met belanghouders en zoeken met hen, vanuit een open houding, naar een passende oplossing.

4) *We zijn bij de tijd*

➤ *Lerende organisatie*

We zijn geen voorloper, maar zeker ook geen achterblijver. We zijn bij de tijd. We zijn een lerende organisatie waarbij we goed na blijven denken over wat we doen en of dat nog aansluit bij wat onze huurders en belanghouders van ons vragen. Zo kijken we onder andere naar de mogelijkheden van informatisering en andere (technische) innovaties die ons hierbij kunnen helpen. Als voorbeeld kan worden gedacht aan het verduurzamen en betaalbaar houden van ons bezit.

➤ *Kunst afkijken*

Innovatie en nieuwe technieken zijn voor ons een hulpmiddel, niet een doel. We gebruiken in principe bewezen technologie en maken gebruik van wat elders werkt. Als een probleem met bewezen technologieën geen oplossing kan bieden of een toegevoegde waarde biedt, kijken we naar nieuwe technieken om deze op passende wijze toe te passen.

3.2. Strategische thema's

We werken aan de hand van vijf thema's. Per strategisch thema geven wij aan welke keuzes we maken. De focus ligt de eerste periode echter ook op het samengaan van de organisaties. We kiezen voor rust en stabiliteit. We gaan eerst opbouwen in 2020, voordat we gaan uitbouwen.

De vijf strategische thema's zijn:

1. *Voldoende beschikbare woningen voor onze doelgroepen*
2. *Een huis met betaalbare woonlasten voor nu en later*
3. *Leefbare dorpen en buurten*
4. *Samenwerken om onze doelen te bereiken*
5. *Werken aan verdere professionalisering van de organisatie*

1. *Voldoende beschikbare woningen voor onze doelgroepen*

In ons werkgebied is sprake van een groeiende vraag naar woningen. We zien de komende jaren een lichte groei in onze doelgroep: kleine huishoudens met een smalle beurs. Daarnaast is er een groep die (net) teveel verdient om een sociale woning te huren, maar te weinig inkomen heeft om een woning te kopen. Voor deze groep hebben we ons niet-DAEB vastgoedsegment en bieden we woningen te koop aan in (relatief) goedkope prijs categorieën. De woningen die we voor deze doelgroep verkopen, compenseren we door bij te bouwen voor onze doelgroepen zodat we ervoor te zorgen dat onze woningvoorraad op peil blijft.

Naast het bijbouwen van nieuwe woningen ter compensatie van verkopen, bouwen we extra woningen bij in de drie gemeenten om aan de vraag naar woningen in de komende jaren te kunnen voldoen.

2. *Een huis met betaalbare woonlasten voor nu en later*

Wij zijn ons bewust van de waarde van ons vastgoed voor de maatschappij. En we zijn ons bewust van de verplichting die daarbij hoort: onze woningen beheren met goed rentmeesterschap. Dat betekent effectief en efficiënt te werk gaan en oog hebben voor betaalbaar wonen. Hierdoor zorgen we er ook voor dat onze toekomstige generaties betaalbaar kunnen blijven wonen.

Onze huurders hebben de afgelopen jaren te maken gekregen met snel stijgende woonlasten. We zetten ons in voor betaalbare woningen. Dit betekent dat we ook kijken naar de kwaliteit. Het toevoegen van kwaliteit heeft immers ook zijn prijs. We zoeken naar balans in de prijs-kwaliteitsverhouding om ervoor te zorgen dat woningen niet alleen nu, maar ook in de toekomst betaalbaar zijn.

Duurzaamheid en innovatie spelen hierbij een belangrijke rol. We bepalen hoe ons vastgoed er de komende jaren uit komt te zien en hoe we onze bestaande woningen kunnen verduurzamen, passend bij onze mogelijkheden en taakstelling als corporatie.

We nemen energiebesparende maatregelen die de woonlasten van onze bewoners beperken en zoeken, indien nodig, naar innovatieve oplossingen om dit te realiseren. Hierdoor werken we aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Verduurzaming is hierbij een middel voor het beperken van woonlasten en geen doel op zich. Daarnaast blijven we het twee-hurenbeleid hanteren in het kader van beschikbaarheid en betaalbaarheid voor onze huurders.

3. Leefbare dorpen en buurten

Leefbare dorpen en buurten zijn van belang om prettig te wonen, om je thuis te voelen. We delen de verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid met belanghouders, waarbij de gemeenten, welzijnsorganisatie en bewoners belangrijke partijen zijn. Voor ons zijn leefbare dorpen en buurten ook van belang vanwege het effect op de verhuurbaarheid en ons (indirecte) rendement.

We zetten ons daarom ook in voor leefbare dorpen en buurten, daar waar het ons woningbezit betreft. Daar waar bewoners of andere partijen problemen zelf oppakken, doen wij dit niet. Maar als we zien dat aandachtspunten blijven liggen die we van belang vinden, pakken we die op. We zoeken hierbij samenwerking met betrokken bewoners, gemeenten en organisaties op het gebied van veiligheid, zorg en welzijn. Zo faciliteren we initiatieven als deze de leefbaarheid in of rondom onze complexen ten goede komt, maar zeker ook met oog en oor voor het algemeen woonbelang in wijken en in dorpen.

4. Samenwerken om onze doelen te bereiken

Door onder andere de vergrijzing en extramuralisering (ouderen wonen langer thuis en ontvangen daar zorg indien nodig) verandert onze doelgroep de komende jaren. Een standaardproduct of standaarddienstverlening is niet genoeg om iedereen een thuis te bieden. Dat kan gevolgen hebben voor de woning. We denken hierin mee en bekijken wat de mogelijkheden zijn om te zorgen voor passende huisvesting en dienstverlening. In onze dienstverlening staat nadrukkelijk het doel voorop. Om dit te bereiken, richten we ons op passende dienstverlening door bijvoorbeeld samen met een zorgpartij specifieke afspraken te maken over het wonen (via ons) en begeleiden (via de zorgpartij) van bewoners en wie wat oppakt passend bij ieders eigen verantwoordelijkheid.

We zien dat lang niet iedereen binnen onze doelgroep aan de eisen van zelfredzaamheid kan voldoen. Samen met andere organisaties zoeken we naar oplossingen. Onze belanghouders hebben, net als wij, te maken met nieuwe regelgeving, nieuwe rollen en nieuwe uitdagingen. Hetzelfde of meer doen met minder geld. Het risico is dat iedere organisatie zich terugtrekt op zijn eigen eiland. Hierdoor vallen bepaalde mensen, zoals kwetsbare personen met bijvoorbeeld verward gedrag en huurders met schulden, qua woonsituatie tussen wal en schip. Onze inzet daarbij is om met een aanpak van vroeg signalering dit zo veel mogelijk te voorkomen en maatregelen te treffen. Door dichtbij onze huurders te staan en kennis te hebben van wat er leeft, signaleren we problemen en handelen we in samenwerking met onze partners hiernaar in het belang van sociale cohesie in wijken en dorpen.

De mate van samenwerkingsbereidheid onder onze belanghouders is groot. Dit blijkt uit de visitatierapporten waarbij men nadrukkelijk aangeeft prijs te stellen om gezamenlijk op te trekken, informatie te delen en doelen te realiseren. Het is daarom ons voornemen om, aan de hand van specifieke thema's, te komen tot gezamenlijke doelstellingen en samenwerking.

5. *Werken aan verdere professionalisering van de organisatie*

Als Thius blijven wij doen wat we altijd al doen en waar we goed in zijn. De opgave in ons werkgebied is leidend voor ons. Kunnen we de opgave niet alleen aan, dan zoeken we in of met netwerken en manieren om tot realisatie te komen.

Om passende dienstverlening en huisvesting te bieden, maken we keuzes: wat doen we wel en wat niet. Door effectief en efficiënt te werken en gebruik te maken van onder andere standaardisatie, ontstaat er ruimte in flexibiliteit van werken en de goede dingen op het goede moment te kunnen doen.

Deze manier van werken vraagt ook om passende competenties, duidelijke formulering van taken en een taakgerichte organisatie die medewerkers het kader en de ruimte biedt om ook die eigen verantwoordelijkheid te nemen en om gewaardeerd te worden.

We zetten in op ontwikkeling van onze medewerkers en zorgen ervoor dat ieders talenten en kwaliteiten optimaal ingezet worden. Daarnaast versterken we onze professionaliteit door kennisontwikkeling en -bundeling. Doel hierbij is om onze taak als corporatie adequaat en efficiënt uit te voeren en tegelijkertijd in staat te zijn om flexibel in te spelen op veranderingen in onze interne en externe omgeving.

Om te blijven aansluiten op de veranderende omgeving volgen we de technologische ontwikkelingen en blijven we onze processen continu verbeteren. Hiertoe is het van belang samen te werken met onder meer corporaties, huurders, marktpartijen.

Deze ontwikkelingen kunnen leiden tot andere, vernieuwende beheervormen in samenhang met bijvoorbeeld het herzien van nieuwe communicatievormen met onze huurders. Steeds meer pakken huurders zelf woonzaken op of gaan op onderzoek uit. Deze ontwikkeling stelt dan ook eisen aan onder meer de toegankelijkheid van informatie en de mate van digitalisering.

We stimuleren onze huurders om steeds meer digitaal te doen, maar zorgen er tevens voor dat huurders die niet mee kunnen komen in de digitale wereld ook bij ons terecht kunnen.

Om de voortgang op deze strategische thema's te kunnen volgen wordt in onze bestuursrapportage aan de RvC ieder tertiaal hierover gerapporteerd. Ter verantwoording wordt deze rapportage ook in dit jaarverslag opgenomen. Hiermee leggen we dus ook aan "de maatschappij" verantwoording af. De hoofdstukken 4 tot en met 8 starten met de interne rapportage (aan de hand van het stoplichtenmodel), waarna een toelichting volgt.

3.3. Actuele ontwikkelingen in 2020

Belangrijke ontwikkelingen in 2020 (naast Covid) zijn voor woningcorporaties:

Huur- en betaalbaarheidsbeleid

- De maximale stijging van de huursom komt op inflatieniveau. Lokaal kunnen partijen een hogere stijging (maximaal één procentpunt hoger) afspreken, als de investeringsopgave voor woningcorporaties te groot is voor een inflatievolgende huursomontwikkeling.

Duurzaamheid

- Het Klimaatakkoord gaat in 2020 in. Uitgangspunt daarbij is woonlastenneutraliteit voor kopers en huurders, waarbij de kosten voor verduurzaming niet hoger zijn dan kan worden terugverdiend aan energiebesparing.
- Per 1 juli 2020 wordt de nieuwe bepalingmethode voor de energieprestatie van gebouwen in de regelgeving aangewezen. Hiermee veranderen dan de eisen voor nieuwbouw naar eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Ook komt er een alternatief voor het vereenvoudigd energielabel (VEL).

Wonen en zorg

- De prioriteiten in de Meerjarenagenda beschermd wonen en maatschappelijke opvang zijn: doorstroom uit beschermd wonen, voldoende geschikte woningen, voorkomen van dakloosheid, sneller signaleren van beginnende problemen zoals schulden en goede toegang tot voorzieningen.

Overig

- Het kabinet zet zich met de zogenoemde brede schuldenaanpak in om problematische schulden te voorkomen en terug te dringen.

3.4. Risicomanagement

Risico's zijn onvermijdelijk bij het uitvoeren van taken en realisatie van onze doelstellingen. Thuis wil als maatschappelijk ondernemer op beheerste wijze met risico's omgaan. Onze "risk-appetite" is daar ook op gebaseerd. We toetsen onze plannen voor de toekomst vooral in de meerjarenbegroting waarbij we de uitkomsten toetsen aan de kengetallen van de AW/WSW. Hierbij houden we een veiligheidsmarge aan van ca. 10% ten opzichte van de kritische grens om voldoende tijd te hebben om in te grijpen als dat noodzakelijk is. Wij monitoren risico's en implementeren of verbeteren beheersmaatregelen waar nodig geacht. Het risicomanagementsysteem is ingericht op het managen van strategische, tactische (project) en operationele (proces) risico's.

In onze planning-cyclus en control-cyclus zijn wij het fusietraject en de begrotingscyclus met een risico-inventarisatie gestart. Deze kwalitatieve risico-inventarisaties zijn aan de hand van het WSW Business Risks model opgesteld. De uitkomsten van deze risico-inventarisaties zijn eerst binnen de organisatie met het MT en de Business Controller en later met de RvC gedeeld en besproken. Aanvullend is bij de begroting 2021 een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd en zijn meerdere scenario's doorgerekend. Conclusie van alle doorrekeningen is dat Thuis die risicoscenario's financieel goed kan doorstaan. In de verdere uitwerking in deze paragraaf leest u hier meer over.

Belangrijke strategische risico's komen vanuit de externe omgeving op ons af en zijn door ons niet tot nauwelijks te beïnvloeden. Voorbeelden hiervan zijn de landelijke en lokale politiek en de nieuwe wet- en regelgeving. Beheersmaatregelen hiervoor worden op verschillende vlakken ingevuld. Met de drie gemeenten in ons werkgebied hebben wij veelvuldig contact op verschillende niveaus en in verschillende vormen. Onderling in de Samenwerking Woningcorporaties Rivierengebied (SWR) overleggen wij over regionale onderwerpen en via de Samenwerking Woningcorporaties Rivierengebied hebben wij contacten met Aedes, de landelijke branchevereniging.

Hieronder vindt u de uitkomsten van de belangrijkste risico's vanuit onze kwalitatieve risicoanalyse uitgevoerd op basis van het WSW-model:

Vraag (beknopt)

Toelichting

1. Aanwezigheid van een goede portefeuillestrategie ofwel het ontbreken daarvan

Gemeenten hebben woningmarkt onderzoek gedaan en er ligt voor de gemeenten een woningbouwopgave/ portefeuillestrategie. Hierin hebben zij de opgave voor arbeidsmigranten opgenomen, alleen wil Thuis graag als corporatie hier meer bij worden betrokken

3. Leeftijd en kwaliteit van de portefeuille (in het kader van grote uitgaven en investeringen)

De vastgoedportefeuille is voornamelijk opgebouwd uit de bouwperiode jaren '50-'70. Door verkoop en nieuwbouw willen wij graag onze voorraad verjongen en vernieuwen. Waar verkoop niet mogelijk en de woningen te goed zijn om te slopen worden deze woningen gerenoveerd. Duurzaamheidsdoelstellingen zijn lastig te realiseren met name in de hoogbouw zonder hoge (onrendabele) investeringen. Het verkopen van de wat slechtere labels kent maatschappelijke nadelen. Daarnaast is beschikbaarheid van bouwlocaties een belangrijke vereiste om onze voorraad te verjongen.

5. Concentratie in het type bezit (eenzijdigheid bezit en daardoor mogelijk risico in de kasstromen)	Door de fusie is een meer gediversifieerde vastgoedportefeuille ontstaan. Waarbij de typologieën zich vooral concentreren in de kernen (vnl. eengezinswoningen) en appartementen (Tiel). De leeftijdsopbouw van het bezit is een aandachtspunt.
7. Inhoud transitieprogramma, -doelstelling en realisatie (aansluiting op de markt en kwaliteit huidige voorraad)	Vraag of deel van de woningvoorraad voldoet aan moderne huisvestingsnormen. Inzicht hierin (NEN 2767) ontbreekt voor een deel van het bezit. Elk jaar wordt 1/3 van het bezit beoordeeld.
10. Huurstructuur- strategie (realisatie van het huurbeleid)	Het huurbeleid is complex. Deels door politiek (nieuwe regelgeving) en anderzijds ook interne keuzes (streefhurenbeleid, tweehurenbeleid). We zijn bezig om een duurzaam huurbeleid op te stellen.
13. Positie en risico's in de sector	Ondanks dat dit onderdeel door WSW wordt ingevuld zijn wij van mening dat politieke instabiliteit en strikte aansturing door wet- en regelgeving een groot risico vormen.

Belangrijkste risico is volgens ons de positie en risico's in de sector. De politiek is grillig en heeft bijvoorbeeld op Prinsjesdag 2020 belangrijke wijzigingen aangekondigd die ook in 2021 zijn uitgevoerd. Maatregelen als huurverlaging en huurmatiging beïnvloeden in hoge mate de verdien capaciteit van een woningcorporatie. Daarnaast moeten we als nieuwe fusiecorporatie ons bezit goed (her)inventariseren en op basis van de actuele woningmarkt onze portefeuillestrategie herijken.

Naast deze kwalitatieve risicoanalyse hebben we ook een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. We hebben daartoe allereerst mogelijke risico's benoemd (in totaal de volgens ons 16 meest relevante). De individuele effecten van deze risico's op onze financiële positie hebben we zo goed mogelijk ingeschat met behulp van Wals (softwarepakket van Ortec). De volgende 16 risico's zijn benoemd:

- Huurmatiging -2%
- huurmatiging -1%
- verkoopkans 0%
- direct aftoppen naar 1e aftoppingsgrens
- verkoopkans 50%
- planmatig onderhoud 10% per jaar en onderhoudsnorm beleidswaarde € 100,- hoger
- grondprijs verdubbeld
- netto bedrijfslasten (ICT) 750.000 hoger en norm beheer 100 euro hoger
- huurdering +1%
- woningverbetering aantallen verdubbelen
- opslag rente opgenomen gelden 1% omhoog
- mutatiegraad -1%
- nieuwbouw aantal halveren
- overdrachtsbelasting +6%
- marktwaarde stijging 0%
- marktwaarde daling met 5%

Elk van deze risico's individueel zijn allereerst vertaald in wijzigingen in parameters in Wals. Daarna zijn de aangepaste parameters doorgerekend in de financiële kengetallen. Per kengetal zijn de risico's vervolgens gerangschikt op aflopende invloed op het kengetal. Hierbij is het basisscenario de begroting 2021 en FMR 2021-2030 zoals die aan de RvC is voorgelegd eind 2020.

Op de volgende pagina zijn de uitkomsten van de doorrekeningen in Wals weergegeven.

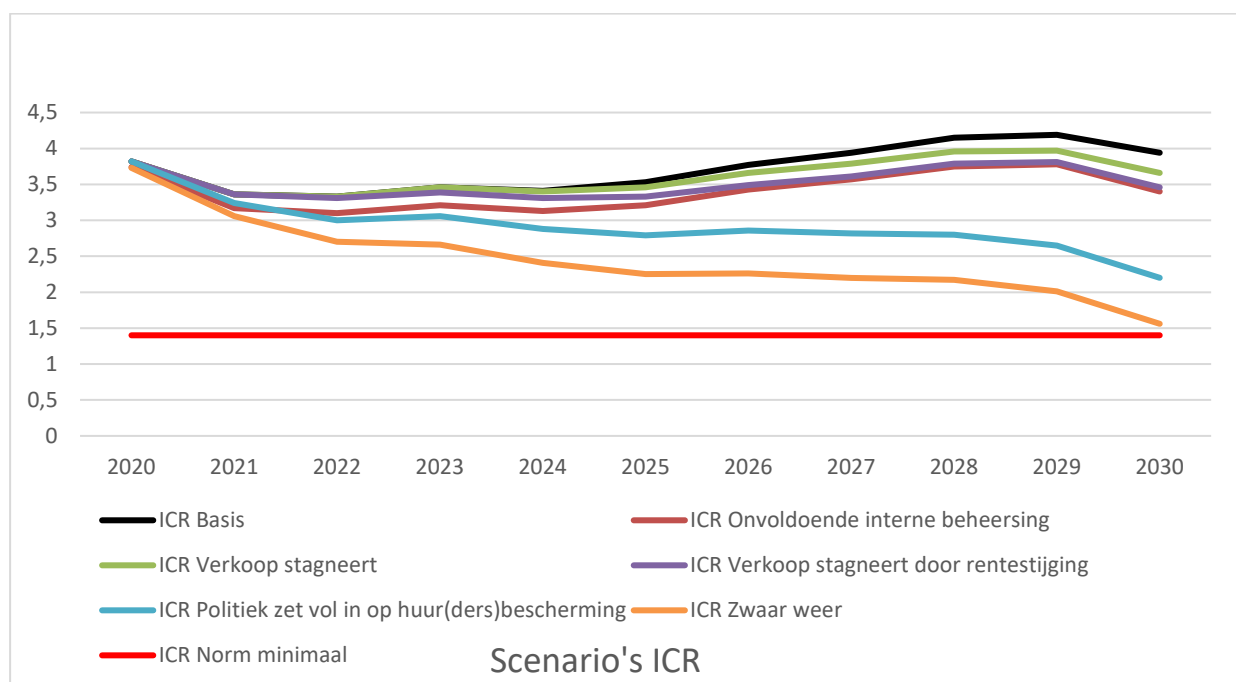
Kengetal	Risico	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	basis	3,82	3,36	3,33	3,46	3,41	3,53	3,77	3,94	4,15	4,19	3,94
ICR	huurmatiging -2%	3,82	3,3	3,14	3,13	2,95	2,9	2,99	3,01	3,04	2,91	2,4
ICR	huurmatiging -1%	3,82	3,33	3,23	3,29	3,17	3,21	3,37	3,45	3,56	3,52	3,12
ICR	verkoopkans 0%	3,82	3,37	3,33	3,46	3,37	3,39	3,55	3,62	3,73	3,69	3,34
ICR	direct aftoppen naar 1e aftoppingsgrens	3,82	3,25	3,08	3,19	3,13	3,23	3,44	3,59	3,75	3,79	3,46
ICR	verkoopkans 50%	3,82	3,36	3,33	3,46	3,4	3,46	3,66	3,79	3,96	3,97	3,66
ICR	planmatig onderhoud 10% per jaar en onderhoudsnorm beleidswaarde € 100,- hoger	3,79	3,32	3,26	3,38	3,31	3,41	3,65	3,81	4,02	4,05	3,72
ICR	grondprijs verdubbeld	3,82	3,36	3,33	3,45	3,4	3,5	3,71	3,85	4,02	4,06	3,73
ICR	netto bedrijfslasten (ICT) 750.000 hoger en norm beheer 100 euro hoger	3,82	3,27	3,23	3,36	3,3	3,41	3,64	3,79	3,99	4,02	3,74
ICR	huurderving +1%	3,77	3,3	3,26	3,39	3,34	3,45	3,68	3,84	4,04	4,08	3,81
ICR	woningverbetering aantallen verdubbelen	3,82	3,36	3,33	3,45	3,4	3,52	3,74	3,87	4,05	4,1	3,82
ICR	opslag rente oq 1% omhoog	3,82	3,36	3,32	3,41	3,35	3,45	3,65	3,82	4,05	4,1	3,82
ICR	mutatiegraad -1%	3,82	3,36	3,33	3,46	3,41	3,5	3,73	3,9	4,09	4,12	3,85
ICR	nieuwbouw aantal halveren	3,82	3,36	3,32	3,44	3,38	3,49	3,76	3,9	4,08	4,09	3,87
ICR	overdrachtsbelasting +6%	3,82	3,36	3,33	3,46	3,41	3,53	3,77	3,94	4,15	4,19	3,94
ICR	marktwaarde stijging 0%	3,82	3,36	3,33	3,46	3,41	3,53	3,77	3,94	4,15	4,19	3,94
ICR	marktwaarde daling met 5%	3,82	3,36	3,33	3,46	3,41	3,53	3,77	3,94	4,15	4,19	3,94
Kengetal	Risico	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
LTV beleidswaarde (%)	basis	36,6	34,2	33,3	31,7	29,7	28,7	27,5	25,8	24,8	23,3	21,8
LTV beleidswaarde (%)	verkoopkans 0%	36,6	35,2	35,1	35,2	35	35	34,6	33,6	33,2	32,7	31,6
LTV beleidswaarde (%)	huurmatiging -2%	36,6	34,3	33,6	32,4	30,9	30,6	30	29,2	28,8	28,9	28,3
LTV beleidswaarde (%)	verkoopkans 50%	36,6	34,6	34	33,2	32,2	31,6	30,6	29,1	28,2	27,4	25,8
LTV beleidswaarde (%)	direct aftoppen naar 1e aftoppingsgrens	37,8	35,6	34,9	33,7	31,9	31,2	30,2	28,8	27,6	26,9	25,6
LTV beleidswaarde (%)	grondprijs verdubbeld	36,6	34,3	33,5	32,4	30,8	30,2	29,4	28,1	27	26,4	25,3
LTV beleidswaarde (%)	huurmatiging -1%	36,6	34,3	33,4	32,1	30,3	29,7	28,7	27,5	26,6	26,1	25
LTV beleidswaarde (%)	netto bedrijfslasten (ICT) 750.000 hoger en norm beheer 100 euro hoger	38	35,6	34,7	33,2	31,2	30,3	29,1	27,4	26,4	25,1	23,6
LTV beleidswaarde (%)	planmatig onderhoud 10% per jaar en onderhoudsnorm beleidswaarde € 100,- hoger	38	35,6	34,7	33,2	31,1	30,2	29	27,3	26,3	25	23,5
LTV beleidswaarde (%)	woningverbetering aantallen verdubbelen	36,6	34,9	34,3	33	31,1	30,3	29,2	27,7	26,4	25,2	23,4
LTV beleidswaarde (%)	mutatiegraad -1%	36,6	34,3	33,4	32,1	30,6	29,7	28,4	26,8	25,8	24,6	22,9
LTV beleidswaarde (%)	marktwaarde daling met 5%	36,6	34,4	33,6	32,2	30,3	29,4	28,2	26,6	25,7	24,3	22,7
LTV beleidswaarde (%)	huurderving +1%	36,6	34,4	33,5	32	30	29,2	28	26,3	25,3	24	22,5
LTV beleidswaarde (%)	marktwaarde stijging 0%	36,6	34,3	33,3	31,8	29,8	28,9	27,7	26,1	25,1	23,7	22,1
LTV beleidswaarde (%)	opslag rente oq 1% omhoog	36,6	34,2	33,3	31,8	29,7	28,8	27,5	25,9	24,9	23,5	21,9
LTV beleidswaarde (%)	overdrachtsbelasting +6%	36,6	34,2	33,3	31,7	29,7	28,7	27,5	25,8	24,8	23,3	21,8
LTV beleidswaarde (%)	nieuwbouw aantal halveren	36,6	33,8	31,6	30	27,4	25,7	25	24,3	23,7	21,6	19,9
Kengetal	Risico	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	basis	58	59,8	61,1	62,4	64,4	65,6	66,9	68,3	69,7	71,4	73,3
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	verkoopkans 0%	58	58,9	59,3	59,1	59,4	59,8	60,3	60,9	61,8	62,6	64
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	huurmatiging -2%	57,9	59,7	60,7	61,6	63,1	63,7	64,3	64,8	65,6	65,9	67
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	direct aftoppen naar 1e aftoppingsgrens	56,7	58,3	59,3	60,3	62	63	64	65,1	66,7	67,8	69,5
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	verkoopkans 50%	58	59,4	60,3	60,9	62	63	64	65,1	66,4	67,6	69,5
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	grondprijs verdubbeld	57,9	59,6	60,5	61,4	63	63,9	64,8	65,7	67,2	68,2	70
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	huurmatiging -1%	58	59,8	60,9	62	63,7	64,7	65,6	66,6	67,8	68,7	70,2
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	netto bedrijfslasten (ICT) 750.000 hoger en norm beheer 100 euro hoger	56,5	58,3	59,6	60,8	62,8	64	65,2	66,5	68	69,6	71,4
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	planmatig onderhoud 10% per jaar en onderhoudsnorm beleidswaarde € 100,- hoger	56,5	58,3	59,6	60,9	62,8	64	65,3	66,6	68,1	69,7	71,6
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	woningverbetering aantallen verdubbelen	57,9	59,2	60,2	61,2	63,1	64,2	65,3	66,5	68,1	69,7	71,8
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	mutatiegraad -1%	58	59,8	60,9	61,9	63,5	64,7	66	67,3	68,7	70,2	72,1
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	marktwaarde daling met 5%	58	59,6	60,8	61,9	63,7	64,8	66,1	67,3	68,7	70,3	72,2
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	huurderving +1%	57,9	59,7	60,9	62,1	64	65,2	66,4	67,7	69,2	70,7	72,6
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	marktwaarde stijging 0%	58	59,8	61	62,3	64,2	65,4	66,6	68	69,4	71	72,9
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	opslag rente oq 1% omhoog	58	59,8	61,1	62,4	64,3	65,6	66,8	68,2	69,6	71,3	73,2
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	overdrachtsbelasting +6%	58	59,8	61,1	62,4	64,4	65,6	66,9	68,3	69,7	71,4	73,3
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	nieuwbouw aantal halveren	58	60,6	62,8	64,7	67,4	69,4	70,5	71,6	72,9	75,1	76,9
Kengetal	Risico	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dekkingsratio (%)	basis	28,4	25,6	24,6	22,3	20	18,5	16,9	15,2	14	12,7	11,6
Dekkingsratio (%)	marktwaarde daling met 5%	28,4	26,9	27,2	25,9	24,4	23,7	22,6	21,3	20,6	19,6	18,6
Dekkingsratio (%)	verkoopkans 0%	28,4	26	25,5	24	22,6	21,5	20,3	18,9	17,9	17,1	16,2
Dekkingsratio (%)	huurmatiging -2%	28,4	25,6	24,7	22,7	20,7	19,4	18,1	16,8	15,9	15,3	14,6
Dekkingsratio (%)	marktwaarde stijging 0%	28,4	25,9	25,1	23,1	21	19,8	18,4	16,8	15,8	14,7	13,6
Dekkingsratio (%)	verkoopkans 50%	28,4	25,7	24,9	23	21,2	19,9	18,4	16,8	15,6	14,6	13,4
Dekkingsratio (%)	grondprijs verdubbeld	28,4	25,6	24,7	22,7	20,6	19,3	17,8	16,3	15	14,2	13,2
Dekkingsratio (%)	huurmatiging -1%	28,4	25,6	24,7	22,5	20,3	19	17,5	16	14,8	14	13,1
Dekkingsratio (%)	direct aftoppen naar 1e aftoppingsgrens	28,4	25,7	24,9	22,8	20,6	19,2	17,8	16,1	14,8	13,9	12,9
Dekkingsratio (%)	woningverbetering aantallen verdubbelen	28,4	25,9	25,1	23	20,8	19,3	17,8	16,1	14,8	13,7	12,4
Dekkingsratio (%)	overdrachtsbelasting +6%	30,3	27,3	26,2	23,8	21,4	19,7	18	16,1	14,9	13,5	12,3
Dekkingsratio (%)	mutatiegraad -1%	28,4	25,6	24,7	22,5	20,5	19	17,4	15,7	14,5	13,3	12,1
Dekkingsratio (%)	netto bedrijfslasten (ICT) 750.000 hoger en norm beheer 100 euro hoger	28,4	25,6	24,7	22,5	20,2	18,8	17,2	15,5	14,3	13,2	12,1
Dekkingsratio (%)	planmatig onderhoud 10% per jaar en onderhoudsnorm beleidswaarde € 100,- hoger	28,4	25,6	24,7	22,5	20,2	18,7	17,2	15,5	14,3	13,1	12
Dekkingsratio (%)	huurderving +1%	28,4	25,6	24,7	22,5	20,2	18,7	17,1	15,4	14,2	13,1	11,9
Dekkingsratio (%)	opslag rente oq 1% omhoog	28,4	25,6	24,6	22,4	20,1	18,6	17	15,3	14,1	12,8	11,7
Dekkingsratio (%)	nieuwbouw aantal halveren	28,4	25,4	23,8	21,5	19	17,1	15,8	14,5	13,5	11,9	10,7

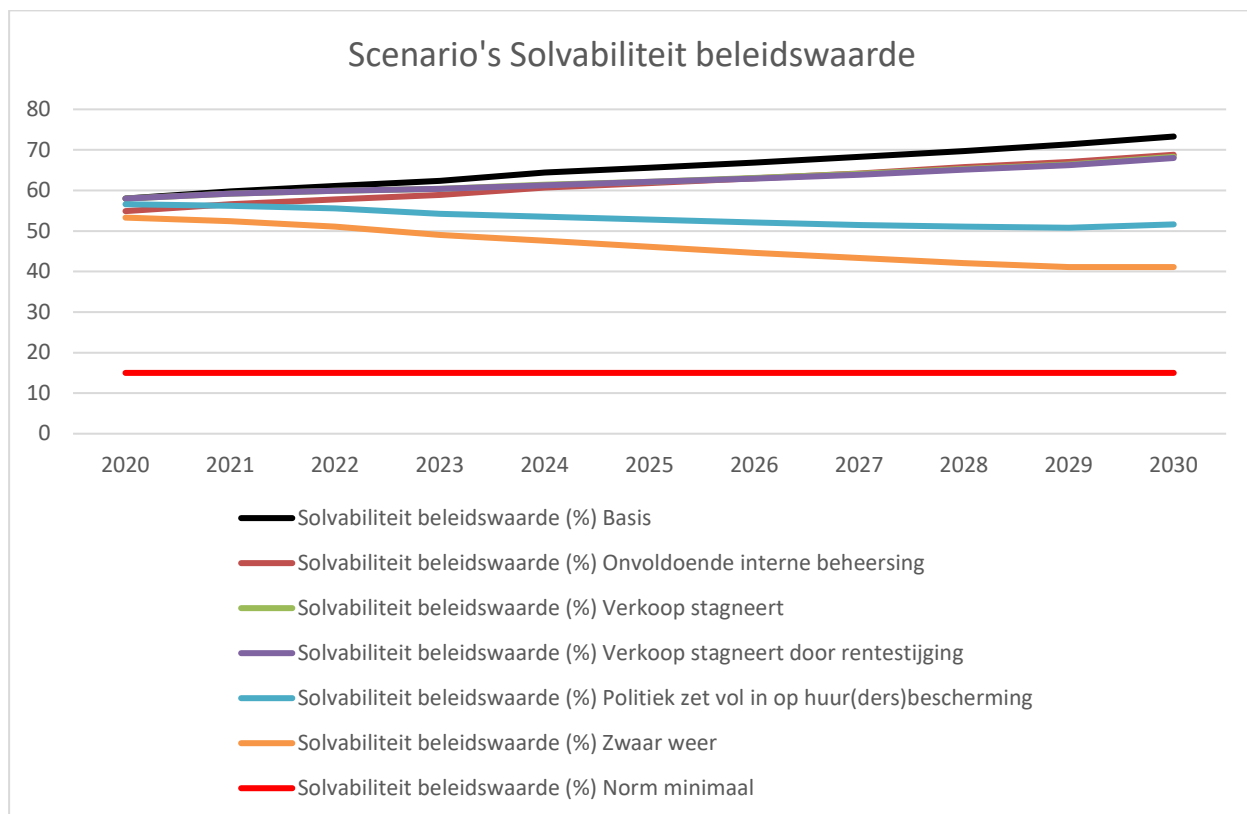
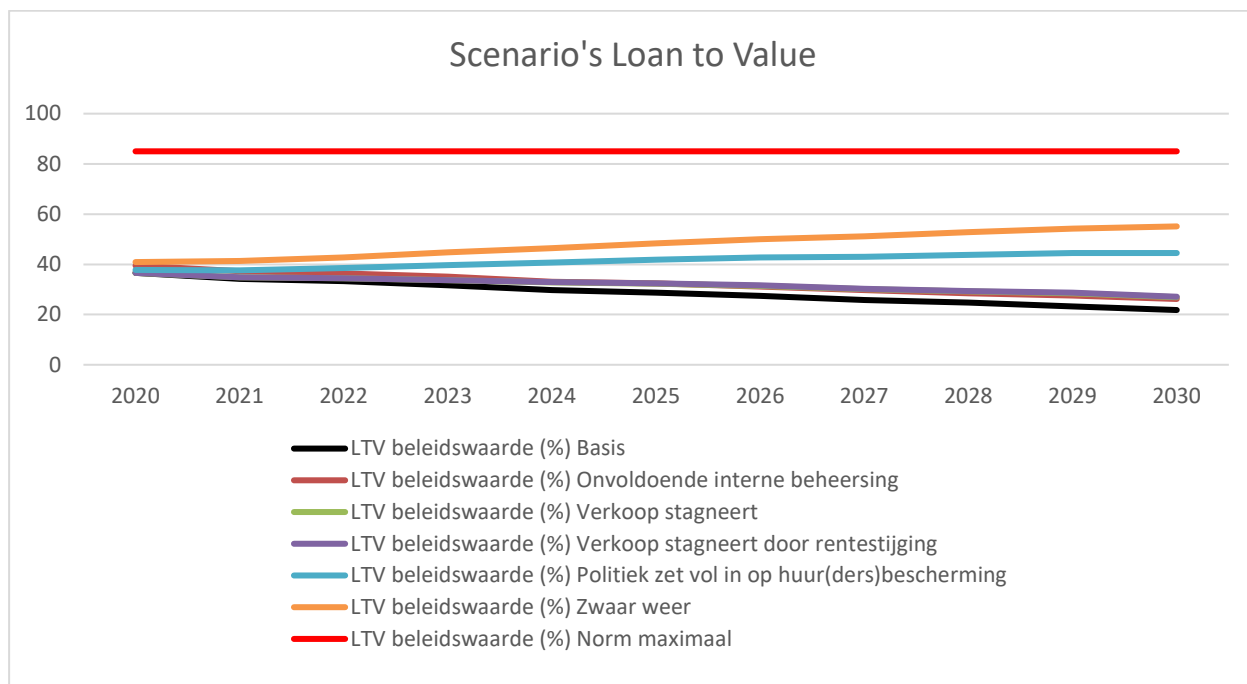
Conclusies hierbij zijn dat de risico's met de grootste effecten op de kengetallen zijn: huurmatiging (en huurverlaging), verlaging van de verkoopkans (minder verkopen) en een daling van de marktwaaarde van 5%. De risico's van huurmatiging (en huurverlaging) zijn realistisch en treden in de praktijk op. Verlaging van de verkoopkans hebben we in de huidige markt zelf in de hand. De verkoopmarkt is heel goed, maar de vraag naar huurwoningen ook. Daling van de marktwaaarde is op korte termijn nog niet te verwachten door de grote vraag naar woningen op zowel de huur- als de koopmarkt.

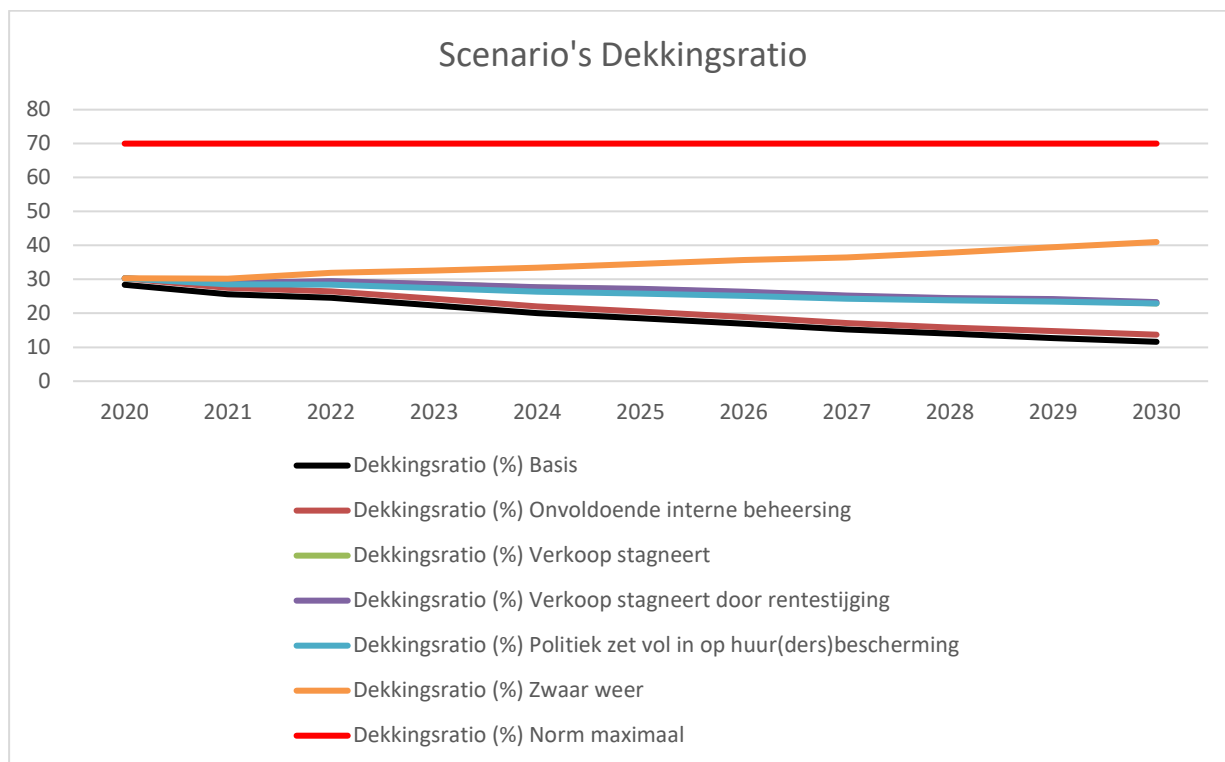
Naast deze doorrekening van individuele risico's zijn ook meerdere scenario's doorgerekend. Hierbij is de werkwijze gevolgd dat allereerst een scenario is benoemd en dat vervolgens vertaald is welke risico's in die scenario's gezamenlijk op zullen treden. De gezamenlijke risico's zijn vertaald in parameterwijzigingen in Wals en doorgerekend. De volgende vijf scenario's zijn benoemd:

- Onvoldoende interne beheersing
- Verkoop stagneert
- Verkoop stagneert door rentestijging
- Politiek zet vol in op huur(ders)bescherming
- Zwaar weer

Ook hierbij zijn weer per scenario de effecten op de financiële kengetallen in Wals doorgerekend en gepresenteerd. Hieronder zijn grafisch de grafieken weergegeven van de effecten:







Geconcludeerd kan worden dat alleen in het slecht weer scenario de minimale norm van 1,4 bij de ICR wordt benaderd en er moet worden geïntervenieerd. Het zwaar weer scenario bevat de volgende risico's: verhoging overdrachtsbelasting (al geëffectueerd in wet- en regelgeving), daling mutatiegraad met 1%, huurmatiging 1% onder inflatie, direct aftoppen naar 1^e aftoppingsgrens bij huurverhoging, stijging huurderiving met 1%, geen verkoop, marktwaarde daling met 5% per jaar, dubbel aantal woningverbeteringen, grondprijs verdubbeld, planmatig onderhoudskosten 10% hoger, netto bedrijfslasten 750.000,- per jaar hoger en tenslotte rentestijging 1% hoger dan ingerekend. Een dergelijk zwaar weer scenario wordt niet waarschijnlijk geacht en er kan gedurende de komende jaren worden bijgestuurd indien noodzakelijk. Er was dus ook geen noodzaak de begrote plannen 2021-2030 aan te passen op basis van onze risicoanalyse.

4. Voldoende beschikbare woningen voor onze doelgroep

Hieronder krijgt u inzicht in de wijze waarop wij intern de voortgang van onze doelstellingen volgen en verantwoorden:

Acties 2020-2023	Status	Toelichting
We stellen een nieuw verkoopbeleid op		Na de zomer 2020 zijn we gestart met het opstellen van een nieuwe vastgoedstrategie. Nadat deze gereed en vastgesteld is, kan het nieuwe verkoopbeleid worden opgesteld. Verwachting is dat deze in het eerste kwartaal 2021 gereed is
We stellen een nieuwe vastgoedstrategie op		De nieuwe vastgoedstrategie is gereed begin 2021
Waar mogelijk bekijken we of Multi-categoriale nieuwbouw een oplossing biedt		Afhankelijk van de vraag van Wonen, de locatie en het aanbod maken we deze overweging op welke plakken we multi-categoriale woningen realiseren.
We gaan (meer) met ontwikkelaars en gemeenten in gesprek om de extra sociale huurwoningen te realiseren		Bij alle drie de gemeenten staat hiervan iets in de prestatieafspraken hetgeen we nu uitwerken. Daarnaast zijn we regelmatig in gesprek met ontwikkelaars en grondeigenaren.
Samen met gemeenten (en Kleurrijk Wonen) is bepaald hoe we het nieuwbouwprogramma in het (niet) DAEB segment realiseren en wat ieders inzet hierbij kan zijn.		Voor Tiel zijn we in overleg hierover. Programma is gedeeld en afstemming is de volgende fase. Voor specifieke gebieden werken we het verder uit. Voor Buren is een ongeschreven regel dat iedere corporatie 1e contactpersoon is voor een zijde van het kanaal. Voor Neder-Betuwe lopen deze gesprekken volgens planning
We stellen samen met gemeenten (en KleurrijkWonen) en huurdersorganisatie(s) prestatieafspraken op en voeren ze uit		Prestatieafspraken zijn gemaakt. Begin 2021 zijn deze voor Tiel en Neder Betuwe ondertekend. Voor Buren is nog gewacht op de uitspraak van de raad over het percentage te bouwen sociale huurwoningen bij nieuwbouwprojecten.
We bepalen onze rol bij de huisvesting van 'urgenten/spoedzoekers' en bepalen criteria		De urgentieregeling is in januari vastgesteld en van toepassing voor het gehele werkgebied. Evaluatie heeft in oktober 2020 plaatsgevonden. Besloten is de huidige regeling te continueren.
We onderzoeken samen met zorgpartijen hoe we een beter passend aanbod kunnen verkrijgen voor huurders met een zorgvraag		Dit wordt opgepakt indien hier een concrete vraag ligt vanuit een zorgaanbieder c.q. vanuit onze organisatie.
We gaan met gemeente enz. in gesprek over onze rol bij het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten		Hier zijn voor de komende periode afspraken over gemaakt en is duidelijk welke rol wij hebben als corporatie
We hebben vastgesteld hoe we omgaan met het toegankelijk en passend maken van onze bestaande woningen (zowel bij renovaties als bij individuele aanvragen)		De hoofdlijn is besproken. We zijn nog met de gemeenten in gesprek over de uitvoering van enkele onderdelen om zo een compleet beleid te krijgen voor heel Thius
We bieden onze huurders in Tiel een kans aan om door te stromen		Besloten is om in 2021 niet meer deel te nemen aan het doorstroomproject en hier een eigen beleid voor op te zetten in 2021

4.1. Vastgoedportefeuillebeleid

Wij staan voor de opgave om de woningvoorraad beschikbaar en betaalbaar te houden, te verduurzamen, te verjongen, te renoveren en uit te breiden. Begin 2020 zijn wij nog uitgegaan van het individuele beleid van voorheen SCW en SWB door de aantallen bij elkaar op te tellen. Voor Neder-Betuwe breiden we daarmee de komende tien jaar uit met tenminste 116 woningen. Voor de gemeenten Buren en Tiel zijn dit respectievelijk tenminste 34 en 100 woningen.

Er is afgesproken begin 2021 een nieuw vastgoedportefeuillebeleid uitgewerkt te hebben, waarbij de benodigde aantallen beter aansluiten bij de groeiende behoefte naar woningen. Dit omdat we als corporaties de afgelopen jaren niet het gewenste aantal nieuwbouwwoningen hebben kunnen realiseren en door de verkoop de woningvoorraad op sommige plekken zelfs is afgenomen.

In de begroting hebben we begin 2020 gezamenlijk 8.132 verhuurobjecten (vho's). In onderstaand overzicht is de verdeling naar type van deze vho's te zien.

Type woningen	Aantal Vho's per 1-1-2020	Per 31-12-2020
Zelfstandige woningen	7.233	7.238
Intramurale zorg	280	288
Parkeerplaats	257	298
Garagebox	251	251
BOG	77	72
MOG	34	34
Eindtotaal	8.132	8.181

In het oude basisscenario van 2020 is uitgegaan van een potentiële verkoopvijver van ongeveer 800 woningen. Hiervan zouden in de komende tien jaar ongeveer 556 woningen worden verkocht. Om op een plus van ongeveer 300 woningen te komen, dienen er ruim 900 nieuwe woningen gerealiseerd te worden.

In de regionale woonagenda is aangegeven dat er behoefte is dat bij nieuwbouw 30% van de plannen voor de sociale huur is. Dit om de achterstanden van de afgelopen jaren in te halen en de komende groei van vraag naar woningen op te kunnen vangen. Dit heeft gevolgen voor het aantal benodigde woningen voor Thuis in de nieuwbouw. Daarom is dit jaar opnieuw gekeken naar de behoefte en de nieuwbouwrealisatie. Hierbij is niet meer het doel om in 2030 uit te komen op een plus van 300 woningen, maar op een minimale plus van 624.

Verkoopbeleid

Om aan de aantallen van de nieuwe behoefte te voldoen is het nodig om kritisch naar de verkopen te kijken, omdat 50 woningen per jaar te veel is. Hierdoor komen we niet uit op het gewenste aantal woningen. Daarom wordt in 2021 een nieuwe verkoopvijver bepaald.

4.2. Nieuwbouw en Woningverbetering

4.2.1. Nieuwbouw, gerealiseerd in 2020

Gebiedsontwikkeling Tiel-West, Locatie Westlede (Tiel)

De 28 appartementen zijn opgeleverd in Q3 jaar 2020. Bij de 28 appartementen zijn 42 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Kersentuin (Maurik)

De 25 woningen zijn opgeleverd in Q2 jaar 2020. De openbare ruimte is in Q4 opgeleverd. Nazorgdocumenten worden in Q1 2021 ter besluitvorming voorgelegd. Ook de subsidieverantwoording wordt in Q2 afgerond.

4.2.2. Nieuwbouw, in ontwikkeling in 2020

Hof van Beusichem (Beusichem)

Met de VVE is een alternatief plan besproken voor de 8 woningen. Dit wordt in Q1 2021 verder uitgewerkt.

Fructus 1 (Dodewaard)

Het betreft 14 sociale huurwoningen. In Q4 2020 is overeenstemming bereikt over de prijsvorming. Momenteel wordt het plan technisch verder uitgewerkt en voorbereid voor realisatie, naar verwachting in Q3 2021.

Broederhof (Echteld)

De Raad van State heeft het bestemmingsplan vernietigd. Hierdoor loopt het plan van 10 woningen een forse vertraging op. De ontwikkelaar is met de gemeente in overleg over het vervolg.

De Meent (Erichem)

Bij het uitwerken van de planvorming heeft de gemeente voor vertraging gezorgd. De planvorming is in Q4 jaar 2020 grotendeels afgerond, met de eigenaar is de koopovereenkomst getekend. In Q1 2021 wordt het plan concreter uitgewerkt en zal het bestemmingsplan worden opgesteld.

Casterhoven 3 (Kesteren)

De planvorming voor Casterhoven 3 is inmiddels afgerond. De 10 kavels voor Thius zijn vastgelegd in het verkavelingsplan. Naar verwachting is het mogelijk om in Q3 2022 te starten met de bouw. In 2021 Q4 zal gestart worden met de planvorming.

Blommeland 2 (Lienden)

De gemeente heeft nog geen uitsluitel gegeven of voor deze locatie woningcontingent beschikbaar is. Er wordt op gestuurd om in Q1 2021 hier een uitspraak op te krijgen.

Voorstraat 8, voormalig kantoor (Lienden)

Vanwege te kort in capaciteit is dit plan blijven liggen. Per 1 januari 2021 is de vacature Projectmanager intern opgevuld en is dit project opgepakt.

Oosterweyden 4 (Maurik)

In de ontwikkeling van het plandeel is vertraging opgelopen. De ontwikkeling zal naar verwachting in Q3 2021 kunnen starten met realisatie.

Gemeentewerf (Opheusden)

De ontwikkelaar heeft geen haast met het plan. In overleg met de gemeente en ZDB (afnemer zorggebouw) wordt onderzocht of de positie van de ontwikkelaar kan worden overgenomen.

Hertogenwijk Fase 1 & 2 (Tiel)

Met de eigenaar van het perceel op de hoek Nieuwe Tielseweg en Hertog Reinaldlaan is overeenstemming bereikt over de aankoop. Vanwege het gewijzigde percentage Overdrachtsbelasting is de overdracht nog in 2020 gedaan. Met de gemeente is op hoofdlijn overeenstemming over de beoogde bebouwing, momenteel wordt door de architect het ontwerp verder uitgewerkt.

De 36 woningen aan de Hertog Reinaldlaan, Janus Erasmusstraat en de Hertog Willemstraat zijn technisch en functioneel verouderd. Vanwege de slechte kwaliteit van, met name de vloeren/fundering, zijn reeds enkele woningen gesloopt in de afgelopen jaren.

Herstructurering van de woningen is al enkele jaren aan de orde en er is met bewoners over sloop-nieuwbouw gecommuniceerd. Per brief is in 2013 gecommuniceerd dat de woningen in 2020 gesloopt gaan worden.

Bij het uitwerken van de planvorming heeft de gemeente voor vertraging gezorgd. De planvorming is in Q4 jaar 2020 grotendeels afgerond, met de eigenaar is de koopovereenkomst getekend. In Q1 2021 wordt het plan concreter uitgewerkt en zal het bestemmingsplan worden opgesteld

Er worden op dit moment nog 24 van de 36 woningen verhuurd aan zittende huurders. De overige woningen worden verhuurd aan Alvast, via de leegstandswet en 1 woning aan JP van den Bent. In 2020 gaan we aan de slag met het opstellen van een sociaal plan.

Kromme Elleboog (Tiel)

De bouw vordert gestaag en volgens planning. De woningen worden eind Q1 2021 opgeleverd.

Veilingterrein (Tiel)

In 2020 is vooral gewerkt aan het ruimtelijk hoofdprincipe om inzicht te krijgen in de financiële kaders. Ook is gestart met het opstellen van de overeenkomsten met de gemeente en BPD inzake de uitgangspunten/voorwaarden van Thius.

4.2.3. Verbetering kwaliteit door groot onderhoud en renovatie, in ontwikkeling in 2020

De Batouwe

In 2010 is een besluit genomen tot sloop van dit complex en in 2015 is het sociaal plan in werking getreden. Alle oorspronkelijke bewoners zijn verhuisd en tot de start bouw zijn de woningen verhuurd via de leegstandswet. Met de renovatievariant waarbij 121 betaalbare appartementen (2 en 4 kamer appartementen) worden toegevoegd aan de sociale huurmarkt, wordt een positieve bijdrage geleverd aan de volkshuisvesting in Tiel. De uitvoering is gestart medio 2020.

De uitvoering verloopt volgens planning. De asbestsanering valt tegen, maar past binnen de totaalbegroting. Door wijzigingen in de nutsvoorwaarden is op dat onderdeel een verhoging van de kosten te verwachten, onder andere door een andere wijze van aansluiten van de appartementen. De appartementen worden Q3 2021 opgeleverd.

4.3. Verkopen en aankopen

Er zijn in 2020 38 woningen en 3 parkeerplaatsen uit het bezit verkocht waarvan 13 in Tiel, 13 in Buren en 15 in Neder-Betuwe. Begroot waren dat 62 woningen. We hebben minder woningen verkocht dan begroot o.a. omdat woningen, vanuit afweging verhuur of verkopen, in de verhuur zijn gebleven en niet zijn verkocht.

In Tiel is een koopgarantwoning in 2019 teruggekocht en vervolgens in 2020 regulier verkocht en van 1 woning is de koopgarant afgekocht. In Buren zijn 2 koopgarantwoningen teruggekocht en regulier verkocht.

In Neder-Betuwe zijn er 2 woningen opnieuw verkocht via koopgarant aangezien de termijnen die destijds zijn afgesproken nog niet zijn verstreken.

Er zijn in totaal 7 koopgarant woningen teruggekocht waarvan 2 in Tiel, 3 in Buren en 2 in Neder-Betuwe.

4.4. Verhuringen 2020

4.4.1. Opzeggingen en verhuringen

Eind 2020 hadden we 13 woningen (zelfstandige woningen en intramuraal) meer in exploitatie dan begin van het jaar. De woningen uit exploitatie betroffen 38 verkochte woningen en 1 garage. In 2020 zijn de woningen in de Kerstentuin (25) en Westlede (28) opgeleverd.

In 2020 zijn er 476 huuropzeggingen van woningen ontvangen. De mutatiegraad komt daarmee uit op 6,4%.

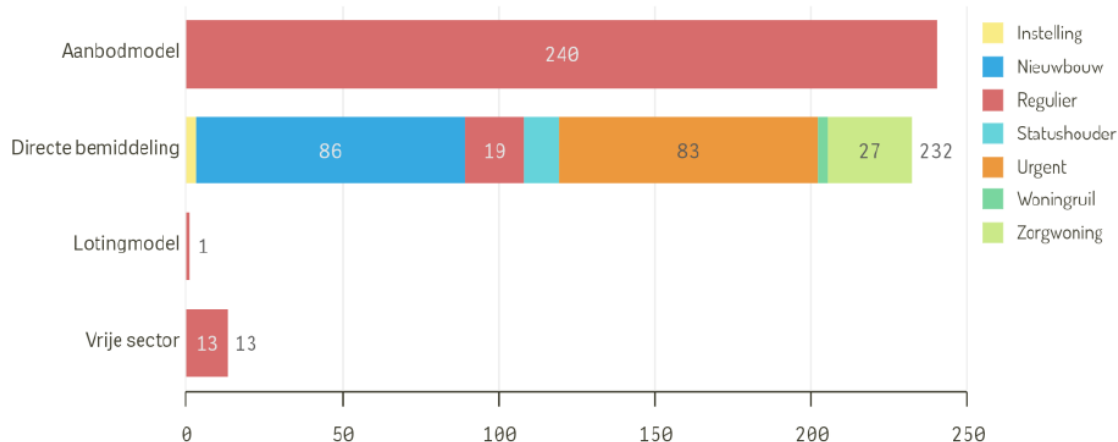
Huurprijsklasse per 31 december 2020

Huurprijsklasse	VHE aantallen
<= 432,51	660
432,51 - 619,01	4.048
619,01 - 663,40	1.095
663,40 - 737,14	1.043
> 737,14	550
	7.396

Circa 79% van de woningen had eind 2020 een huur onder de tweede aftoppingsgrens (€ 663,40).

Woningtoewijzing

Verhuurwijze woningen



Het totaal aantal woningzoekenden in het Woongaard gebied is in 2020 gestegen van 66.389 (eind 2019) naar 71.389 (eind 2020).

Het merendeel van de ingeschreven woningzoekenden is alleenstaand (60%) of één lid van een 2-Persoon huishouden (25%). 9% van de ingeschreven woningzoekenden betreft een 1-ouder gezin en 7% is een gezin met 1 of meerdere kinderen. Het percentage meerpersoonshuishoudens, zowel met, als zonder kinderen is minder dan 1%.

In totaal zijn 83 woningen verhuurd aan urgent woningzoekenden. In 2020 is daarmee ca. 17,0% van alle vrijkomende woningen toegewezen aan urgenten. Via directe bemiddeling zijn 232 woningen niet via Woongaard verhuurd. Dat is ca. 4,8% van het totaal aantal verhuringen.

4.4.2. Het huisvesten van bijzondere doelgroepen

De gemeente Buren, Neder-Betuwe en Tiel hebben, net als andere gemeenten, een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. In Tiel is de afspraak dat Thius en KleurrijkWonen beiden woningen beschikbaar stellen om de statushouders te huisvesten. Daarbij wordt nauw samengewerkt met Vluchtelingenwerk Oost-Nederland.

De taakstelling van voor Tiel was voor ons en KleurrijkWonen gezamenlijk 37 statushouders te huisvesten. In 2020 zijn er 42 mensen gehuisvest; een plus van 5.

In Buren was aan het eind van 2020 een achterstand van 5 statushouders, maar deze zijn allemaal begin januari 2021 gehuisvest.

In Neder Betuwe was de opgave 16 personen. Hiervan zijn er 13 gehuisvest in 2020.

Thius heeft met KleurrijkWonen en de gemeente Tiel de afspraak dat beide corporaties jaarlijks ieder maximaal 18 reguliere woningen beschikbaar stellen in Tiel voor bijzondere doelgroepen zoals tienermoeders die begeleid gaan wonen, mensen met een psychiatrische achtergrond of ex-gedetineerden. Er is een onderverdeling gemaakt naar specifieke doelgroep en zorgorganisatie. In 2020 zijn 6 woningen op deze manier voor een cliënt gehuurd. Jaarlijks worden de afspraken geëvalueerd, in overleg met de gemeente Tiel. Op basis van de evaluatie wordt de verdeling tussen zorgpartijen voor het volgende jaar aangepast.

5. Een huis met betaalbare woonlasten voor nu en later

Acties 2020	Status	Toelichting
We stellen een nieuw (streef)huurbeleid op		Het nieuwe huurbeleid is gereed begin 2021
We bekijken wat de mogelijkheden zijn om meer maatwerk in de toewijzing toe te gaan passen (Dat kan zijn in huurprijs, locatie of uitrustingsniveau)		Dit is een onderdeel van het totale huurbeleid inclusief streefhuren. Beleid zal begin 2021 worden afgerond en ingevoerd.
De pilot vroegsignalering van schulden wordt voortgezet.		De pilot is in 2020 doorgezet. Op basis van evaluatie zal in 2021 vroegsignalering voldoende rendement oplevert. In het kader van nieuwe wet schuldhelpverlening die 1 januari 2021 is afgesproken om als organisatie meer en intensiever als organisatie te gaan bellen en waar nodig huurders met een achterstand te gaan bezoeken.
We onderzoeken nieuwe manieren om huurders met schulden te helpen		Via maatwerk proberen we oplossingen te zoeken voor huurders met financiële (of overige) problemen.
We hebben voor alle complexen bepaald of, hoe en wanneer wij energiemaatregelen toepassen. Hierbij houden we rekening met de warmteplannen van de gemeenten		Op dit moment hebben wij alleen nog 'no-regret' maatregelen per complex bepaald, die bijdragen bij de ambitie gemiddeld B-label in 2021 en alle woningen een B-label in 2026 die wij doorexploiteren. Dit betreft het aanbrengen van spouw- en gevelisolatie, dakisolatie, plaatsen van HR++ isolatieglas en het aanbieden zonnepanelen tegen een geringe huurverhoging. De isolerende werkzaamheden zijn aanbesteed en worden dit jaar afgerond. Ongeveer 125 huurders hebben een aanbieding voor zonnepanelen ontvangen (deelname 60%). Deze eerste tranche zonnepanelen zijn geplaatst, de tweede tranche is in derde tertiaal opgestart en worden in 2021 geplaatst.
We hebben beleid opgesteld hoe om te gaan met Energie Prestatie Vergoeding		We volgen momenteel het beleid van voormalig SWB maar stellen in de loop van 2021 nieuw beleid op. De maatregelen in bestaande bouw zorgt ervoor dat we deze doelstelling halen (incl. plaatsen van zonnepanelen).
Bij nieuwbouw zorgen we voor energiezuinige woningen		Alle nieuwbouwwoningen in uitvoering of planontwikkeling worden energiezuinig.

5.1. Huurbeleid

Het huurbeleid van voormalig SWB en SCW is verschillend. Bij voorheen SWB gold vooral een percentage van 69% maximaal redelijk. Bij voorheen SCW werd er gewerkt met verschillende percentages, omdat SCW werkte met vaste huurprijzen. Er is besloten om in 2021 te gaan werken met slechts enkele streefhuurpercentages. Dit wordt begin 2021 verder uitgewerkt.

5.1.1 Huurhoogte

Naast het huurbeleid blijven we werken met het 2-hurenbeleid om ervoor te zorgen dat we voldoende woningen beschikbaar houden voor de huurders met recht op huurtoeslag en om ervoor te zorgen dat we voldoen aan het passend toewijzen en de 80-10-10 regeling.

5.1.2 Huur-inkomen

Het inkomen van woningzoekenden speelt een grote rol bij het toewijzen van woningen. Woningzoekenden hebben te maken met twee wettelijke regelingen: de staatssteunregeling en met het passend toewijzen. De complexiteit van de regelgeving rond huur-inkomen maakt het voor woningzoekenden niet eenvoudig om een woning te vinden die bij hun inkomen én hun woonwens past. De corporaties in Woongaard hanteren een gezamenlijk inkomenstabel, waardoor woningzoekenden direct zien voor welke woningen ze met hun inkomen in aanmerking komen.

Staatssteunregeling

De staatssteunregeling heeft als doel te voorkomen dat mensen met een hoog inkomen gaan wonen in een sociale huurwoning.

We zijn in 2020 met 6,6 % en 2,0% ruim binnen de marge van de staatssteunregeling gebleven, zowel bij de 10% ruimte voor de middengroep (€ 39.055 tot € 43.574) als de 10% vrije ruimte voor hogere inkomens (inkomen boven € 42.436). De ruimte is vooral gebruikt bij toewijzingen door woningen met een huurprijs tussen € 663,40 en € 737,14 te verhuren aan de middengroep.

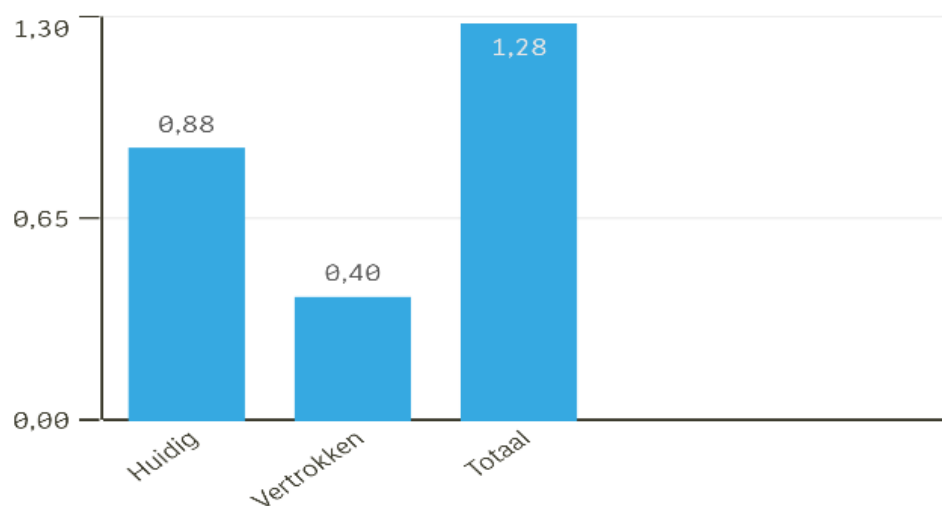
Passend toewijzen

Bij passend toewijzen gaat het erom dat woningzoekenden met recht op huurtoeslag alleen woningen onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag toegewezen mogen worden.

We voldoen met 98,3% ruim aan de eis dat minimaal 95% van de woningen op deze manier wordt toegewezen. Dat wil zeggen dat huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning hebben gehuurd met een huurprijs onder € 619,01 (1- of 2-persoonshuishoudens) of € 663,40 (3- of meerpersoonshuishoudens).

5.2. Huurincasso

Huurachterstand in % jaarhuur



De huurachterstanden zijn 1,28% (bijna € 700.000,-) van de in rekening gebrachte jaarhuur. Dit is uit te splitsen in 0,88% van huidige huurders en 0,40% van vertrokken huurders. Daarmee zijn de huurachterstanden hoger dan we gewend waren bij zowel SCW als SWB. De oorzaken liggen voor een deel in de economische omstandigheden door Covid, maar ook interne omstandigheden spelen een rol.

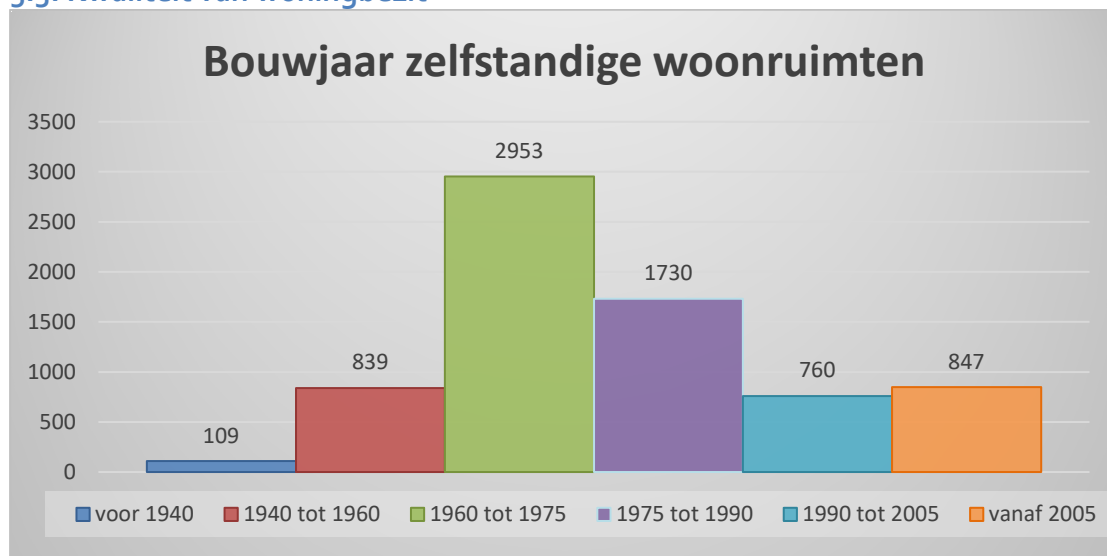
Het incassoproces van SCW verschilde in forse mate van het proces van SWB. Met name verschillende betaalmomenten van de huur in een maand spelen een belangrijke rol bij de inrichting van het proces. Dit maakte dat in 2020 het proces nog niet voldoende was ingericht. Gedurende het jaar is de inrichting van het proces bijgesteld, maar we zijn er nog niet. Via aanvullende belrondes en mailing benaderen we huurders voor het maken van betaalafspraken.

Ongeveer 60% van de achterstanden is in handen gegeven aan deurwaarders. Het betreft bijna de helft van het aantal relaties met huurachterstanden (47%).

We hebben onze ambitie 2021 gesteld op 0,75% huurachterstand bij zittende huurders en 0,25% bij vertrokken huurders. Dit is ongeveer gelijk aan de percentages van voor de fusie bij beide corporaties.

In totaal zijn er in 2020 achttien ontruimingën aangezegd en vijf woningen hiervan zijn daadwerkelijk ontruimd. Drie ontruimingën vonden plaats vanwege hennepeteelt. Vijf ontruimingën zijn niet doorgegaan vanwege een moratorium en vijf zijn niet doorgegaan omdat de achterstand volledig betaald is. Drie ontruimingën zijn tenslotte niet doorgegaan vanwege Covid. Daar waar beleidsmatig altijd al wordt getracht ontruimingën te voorkomen, geldt dat in deze tijd vanwege Covid uiteraard in het bijzonder.

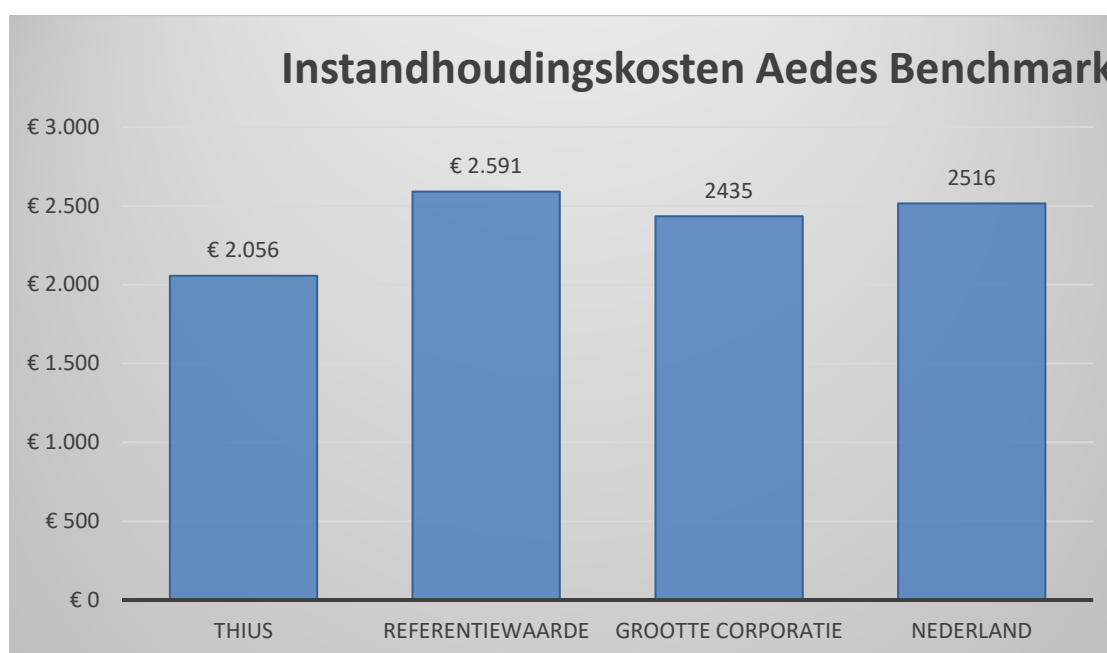
5.3. Kwaliteit van woningbezit



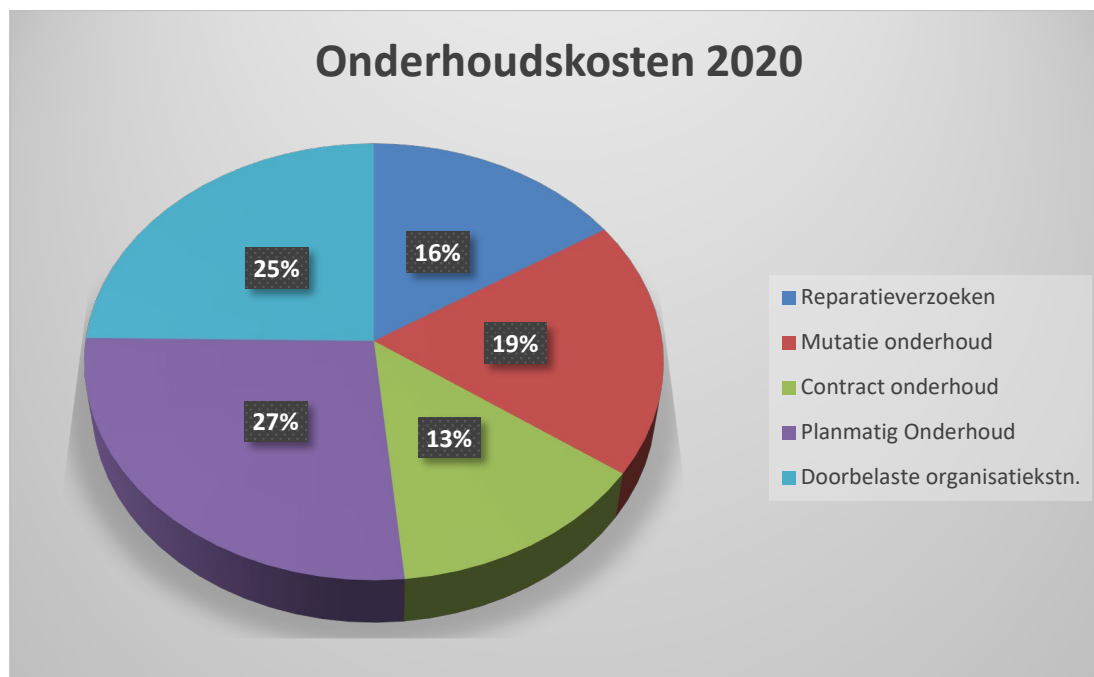
Thius biedt haar huurders woningen die technisch en functioneel van goede kwaliteit zijn. Haar bezit bestaat per 31 december 2020 voor het merendeel (ongeveer 74%) uit eengezinswoningen. Veruit de meeste woningen zijn gebouwd in de jaren '60 en '70.

5.4. Uitgaven onderhoud

De Aedes benchmark rekt onder het begrip 'geharmoniseerde instandhoudingskosten' de kosten per verhuureenheid (VHE) voor investeringen in woningverbetering, reparatiekosten, mutatiekosten en de kosten voor planmatig onderhoud. Voor de Aedes Benchmark 2020 heeft Thius haar gegevens aangeleverd. Op grond van deze jaarcijfers kwam Thius uit op een totaal van € 2.056,- per VHE aan instandhoudingskosten (de referentiegroep € 2.591,-). Als wordt gekeken naar de onderlinge vergelijking qua verdeling van de uitgaven tussen Thius en de referentiegroep dan ligt er met name een positief verschil in het aandeel planmatig onderhoud en woningverbetering.



Kijkend naar de totale onderhoudskosten (functionele indeling) voor 2020 bedragen deze € 11.589.251,-. Dit is € 1.470,- per VHE (excl. parkeerplaatsen). Conform de richtlijn voor functionele indeling is een gedeelte van de organisatiekosten doorbelast aan onderhoudslasten. Voor 2020 is dit ongeveer € 2.872.254,- (24,8%). Het grootste gedeelte van de onderhoudskosten, ad € 3.102.159,- (26,8%), kan worden toegerekend aan planmatig onderhoud.



Reparatieonderhoud

De totale kosten voor het reparatieonderhoud voor 2020 is € 1.842.402. Bepaald reparatieonderhoud in het Tielse werkgebied is afgekocht bij verschillende aannemers en leveranciers. De kosten van reparatieverzoeken zijn inclusief de afkoopbedragen 2020. In het totaal zijn ongeveer 7.700 reparatieverzoeken ingediend. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek zijn € 240,-. Dit is inclusief dekking interne uren. De gemiddelde kosten per VHE (excl. parkeerplaatsen) bedraagt voor reparatieonderhoud € 234,-.

Mutatie onderhoud

Voor mutatie onderhoud bedragen de totale kosten voor 2020 € 2.193.932. Ultimo 2020 zijn in het totaal 423 woningen gemuteerd en afgerond. Dit is ongeveer 10% minder dan verwacht. De gemiddelde kosten per mutatie iets hoger dan verwacht, € 5.187,- per woning (begroot € 4.713,- per woning). Dit heeft te maken met het feit dat er meer woningen gemuteerd zijn waarbij renovaties in het interieur hebben plaatsgevonden.

Planmatig onderhoud

In het totaal is voor ongeveer 75% van de begrote werkzaamheden opdracht gegeven, ad. € 3.102.359,-. De uitgaven zijn lager dan verwacht door:

- (groot deel) vervallen van posten (zoals bijvoorbeeld post onvoorzien en narooi werkzaamheden).
- het niet afronden van werkzaamheden. Als gevolg van Covid heeft Thius veel binnen werkzaamheden eerst uitgesteld. Later zijn deze toch gedeeltelijk opgestart, maar zijn de werkzaamheden niet in 2020 afgerond.
- tevens is er een aanbestedingsresultaat gerealiseerd.

Verder is de eerste fase herstelwerkzaamheden van de Reigerhof afgerond. Om de kosten te verhalen is een juridisch geschil opgestart tegen van Grootheest B.V. Deze is begin 2021 behandeld door de Raad van Arbitrage. Helaas heeft Thius een groot deel van de totale herstelkosten niet kunnen verhalen op de aannemer Van Grootheest B.V. In het totaal heeft Thius een bijdrage van € 150.000,- ontvangen. De resterende kosten ad.

€ 413.000 zijn verantwoord onder kosten planmatig onderhoud. Ook onvoorzien betreft de post planmatig onderhoud (overige posten). Desondanks is Thius binnen de vastgestelde begroting gebleven.

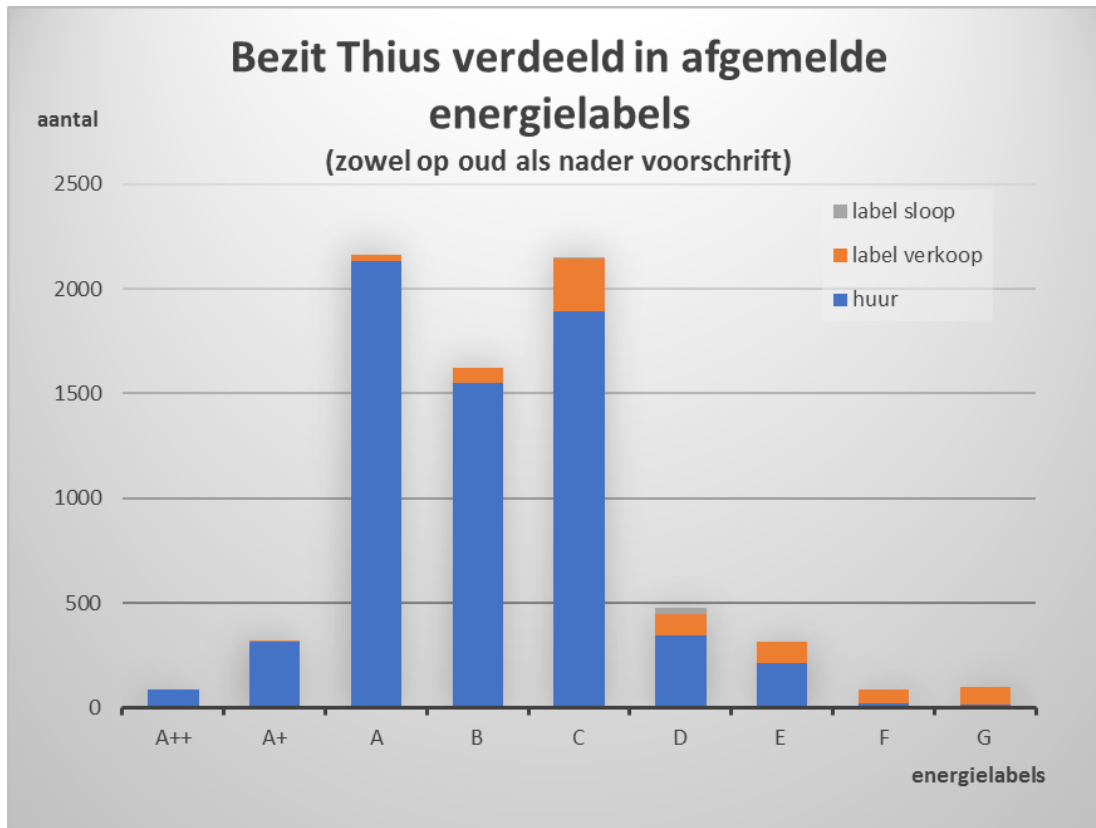
Omschrijving	Begroting	Realisatie
Schilderwerk incl houtrot	1.167.000	1.133.000
CV-ketels en/of Installaties	712.000	648.000
Herstelwerkzaamheden Reigerhof	-	413.000
Electrawerkzaamheden	285.000	195.000
Brand/Liftinstallaties	180.000	108.000
Communicatie	136.000	98.000
Dakwerk	51.000	72.000
Glasisolatie	63.000	66.000
Gevel-/Voegwerk	63.000	57.000
Interieur vervanging (na-rooi)	316.000	54.000
Overige posten (< € 50.000)	216.000	141.000
Post onvoorzien	426.000	117.000
Totaal Planmatig onderhoud	3.615.000	3.102.000

5.5. Verduurzaming bezit

Thius draagt bij aan lagere energielasten voor huurders en klimaat-doelstellingen. Dit doen wij door onze woningen te isoleren en te voorzien van zonnepanelen voor duurzame energieopwekking. De afgelopen jaren is deze bijdrage concreet gemaakt en vertaald in een doelstelling om een gemiddeld label B (energie index <1,4) in 2021 te behalen. In 2026 hebben alle woningen minimaal label B (index<1,4) met de bestemming doorexploiteren. Eind 2020 heeft Thius (afgerond) voor het gehele bezit (zelfstandige woningen) een gemiddelde index van 1,38. Kijkend naar de zelfstandige woningen met de bestemming verhuur is het gemiddeld 1,32. Hiermee is de eerste doelstelling van gemiddeld label B eind 2021 behaald.

In 2020 is in het totaal ongeveer € 454.000 uitgegeven aan energetische maatregelen. Een groot deel van deze kosten is het plaatsen van zonnepanelen geweest, ongeveer € 250.000. De overige investeringen betroffen, dak-, gevel- en vloerisolatie. Het zonnepanelen project heeft in 2020 vertraging opgelopen en slechts 125 huurders hebben een aanbod gehad voor het plaatsen van zonnepanelen. Deze achterstand wordt volgend jaar ingelopen.

Energielabel	huur	label verkoop	label sloop	totaal
A++	88	0		88
A+	313	5		318
A	2.135	29		2.164
B	1.550	73		1.623
C	1.894	248	10	2.152
D	344	104	26	474
E	213	101		314
F	23	61		84
G	13	85		98
totaal	6.573	706	36	7.315



5.6 Toekomstige opgaven: betaalbare en duurzame woningen

Als Thius staan wij met beide voeten op de grond. Natuurlijk doen wij aan CO₂-besparing, maar dan wel rekening houdend met de beperkte beurs van onze huurders. Daar waar het bijdraagt aan verlaging van de woonlasten, zetten wij verduurzaming in. Gezien de transitie waarin de installaties zich momenteel bevinden, richten wij ons de komende jaren vooral op de isolatie van de schil en zonnepanelen. De komende jaren zullen wij goed af blijven wegen waar we nieuwbouw toepassen of waar we kiezen voor renovatie van bestaande woningen.

6. Leefbare buurten

Acties 2020	Status	Toelichting
We gaan verder met het uitvoeren van de Pilot Rauwenhof om de vroegsignalering voor mensen met verward gedrag vorm te geven		Vanaf 2020 is Mozaïek trekker van het project en participeren wij niet actief in het project. Wel willen we als klankbord fungeren op moment dat hierom wordt gevraagd.

6.1 Leefbaarheid en wijkgericht werken

Thius werkt met vier woonconsulenten Sociaal Beheer, die ieder een deel van het bezit van Thius onder hun hoede nemen. In Tiel zijn ook wijkbeheerders actief in het werkgebied. De woonconsulenten in de gemeentes Neder-Betuwe en Buren maken hier incidenteel gebruik van. Verder is er een nauwe samenwerking met opzichters mutatie- en reparatieonderhoud, de woonconsulenten verhuur en de afdeling huuradministratie. De woonconsulenten werken samen met partners, zoals gemeente, politie, zorg- en welzijnsorganisaties, aan de leefbaarheid van de wijk. De wijkbeheerders zijn voor Thius de 'ogen en oren' in de wijken in Tiel. De woonconsulenten sociaal beheer participeren in diverse gemeente brede overleggen, zoals zorgoverleg vanuit de GGD, de Veiliger Wijkteams, het Veiligheidshuis en Netwerk Leefbaarheid.

Fysieke en sociale leefbaarheid

Thius maakt onderscheid in fysieke en sociale leefbaarheid. Fysieke leefbaarheid gaat over de 'harde' maatregelen, zoals extra schoonmaak van een wooncomplex en de directe woonomgeving, verwijderen van vuilnis en vandalismebestrijding. Ook het doen van kleine verbeteringen voor de uitstraling van een complex vallen hieronder. De uitgaven voor de fysieke leefbaarheidsuitgaven zijn binnen het budget gebleven.

Sociale leefbaarheid gaat over activiteiten en initiatieven met en voor bewoners(commisseries) die de leefbaarheid van het wooncomplex en de directe omgeving ten goede komen. Met de gemeente Tiel en Kleurrijk Wonen is in de prestatieafspraken afgesproken dat beide corporaties ieder jaarlijks € 50.000,- beschikbaar stellen voor leefbaarheidsinitiatieven, die de leefbaarheid in en om onze wooncomplexen verbeteren. Vanuit dit budget zijn weer diverse initiatieven voor en door bewoners ondersteund.

In 2020 zijn, met instemming van bewoners en tegen huurverhoging, camera's geplaatst in een aantal flats, om zo de leefbaarheid te vergroten en het vandalisme en de vervuiling in die flats te verminderen. Mede door de geldende Covid maatregelen hebben leefbaarheidsinitiatieven op een laag pitje gestaan. Met de gemeenten Buren en Neder-Betuwe zijn dergelijke afspraken op het gebied van sociale leefbaarheid niet gemaakt. Overigens heeft Thius in Buren en Neder-Betuwe beperkte hoogbouw, wat een andere inspanning op het gebied van leefbaarheid vraagt.

Pilot vroegsignalering 'Buurt uit de war' Rauwenhof

De Pilot Rauwenhof 'Buurt uit de War' 2018-2019 is in 2020 afgesloten, er lopen op dit moment verschillende vervolgroutes om voldoende inzet van wijkprofessionals beschikbaar te houden voor borging van de pilot doelstelling:

Het realiseren van laagdrempelige voorzieningen voor mensen, die bijdragen aan preventie en vroegsignalering. Op termijn is minder inzet vanuit specialistische hulpverlening en/of politie nodig en kunnen mensen zelf hun leven op een passende manier leiden. De inzet van de wijkprofessionals gaat uit naar het bouwen aan een wijknetwerk. Hierbij is het opbouwwerk van Mozaïek leidend en hierin heeft de woonconsulent van Thius een adviserende en meedenkende rol.

7. Samenwerken om onze doelen te bereiken

Doelen 2020

Acties 2020-2023	Status	Toelichting
We gaan in gesprek (1 op 1) met onze belanghouders en bespreken wat ieders verantwoordelijkheden zijn en halen op waar vragen/problemen/behoefte liggen en waar mogelijkheden liggen om beter in te spelen op de veranderende doelgroep		Dit gebeurt situationeel als daartoe aanleiding is. Voorbeeld is de verhuur van de Batouwe waarbij we met 3 zorgpartijen in overleg zijn en daar komt deze vraagstelling ook aan de orde.
We bouwen met partners een duurzame relatie op om zo extra woningen te kunnen realiseren		Daar waar gronden met potentie liggen zoeken we de eigenaren op om te komen tot koop van de gronden/posities of tot afname van woningen.
We spreken met gemeenten om afspraken te maken over percentages/ grondprijzen enz. voor het bouwen van nieuwe woningen		In de regionale woonagenda is vastgesteld dat er minimaal 30% sociale huur nodig is bij nieuwbouw. We zijn met de drie gemeenten in gesprek hoe wij dit vertalen per gemeente. De afspraken zijn vastgelegd in de prestatieafspraken.

7.1. Samen maatschappelijk presteren

Regionale en landelijke samenwerkingen

Landelijk zijn wij lid van Aedes die onder meer de belangen van de corporaties behartigt. Op regionaal niveau werken we samen met zes corporaties uit de regio Rivierenland, genaamd SWR. We werken samen op het gebied van bestuur, beleid, wonen, vastgoed en communicatie. Voor ons woonruimte verdeelsysteem maken wij gebruik van Woongaard. Hiervoor nemen wij op verschillende niveaus deel aan bijeenkomsten en overleggen. Daarnaast nemen wij ook deel aan de regiegroep wonen, welzijn en zorg waarin ook de zorg- en welzijnsorganisaties uit de regio zitten.

Gemeenten

Op lokaal niveau hebben we veel samenwerking met de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel. We hebben bijeenkomsten op bestuurlijk en ambtelijk niveau over onder meer de woonvisie, de prestatieafspraken en het bod. Door de Covid zijn er minder bijeenkomsten geweest dan gewoonlijk en zijn verschillende afspraken doorgeschoven naar 2021.

Gezamenlijke overleggen met onder meer gemeente, zorg, welzijn en politie

Gezamenlijk bespreken we wat we kunnen doen om onze wijken leefbaar te houden voor onze bewoners. Gezamenlijk bespreken we ook hoe we bewoners kunnen begeleiden die dat nodig hebben. Hiervoor zijn onder andere de volgende overleggen:

- Kernpunt
- Stib
- Veiliger wijkteams
- Veelplegersoverleg
- Multiprobleem huishoudens
- Pilot vroegsignalering schulden

7.2. Overleg met Huurdersplatform

In het kader van de fusie is er één nieuwe huurdersorganisatie Huurdersbelangenorganisatie tot stand gekomen: De Vooruitgang. De huurdersorganisatie bestaat uit 9 leden.

Conform de Overlegwet en de samenwerkingsovereenkomst tussen de Huurdersbelangenorganisatie en Thius, zijn we in gesprek over beleidsthema's op organisatie en strategisch niveau. Periodiek vindt overleg plaats tussen de manager wonen en bestuurder van Thius en de Huurderorganisatie conform de samenwerkingsovereenkomst. In het verslagjaar heeft driemaal een regulier overleg plaatsgevonden. In het kader van de Covidcrisis is één overleg niet doorgegaan.

De legitimiteit van ons handelen monitoren we onder meer in de samenwerking met bewonerscommissies en in ons overleg met de Huurdersorganisatie. Onderwerpen van gesprek waren onder meer de samenwerkingsovereenkomst, de website van Thius, de huurverhoging 2020, de jaarverslagen en de jaarrekeningen 2019 (van SCW en SWB), servicekosten bij diverse complexen en de projectenportefeuille. Daarnaast hebben we in samenspraak met de Huurdersorganisatie het bod 2021 aan de Gemeente opgesteld en uitgebracht. Tenslotte benoemen we de werving voor een nieuw lid voor de Raad van Commissarissen namens de huurders.

In een regulier overleg heeft de Huurdersbelangenorganisatie met een delegatie van de RvC éénmaal een ontmoeting gehad. Deze stond met name in het teken van nadere kennismaking.

7.3 Overleg met bewonerscommissies

Eind 2020 waren er vier bewonerscommissies actief. Bewonerscommissies voeren regelmatig overleg met Thius over hun complex en over het reilen en zeilen in en rond hun complex. Soms organiseren zij gedurende het jaar ook één of meerdere activiteiten voor de bewoners in hun wooncomplex. In steeds meer complexen zijn er geen formele bewonerscommissies, maar contactpersonen waarmee contact is over de situatie in en om het complex of 'bewonersambassadeurs' die zonder de officiële status van bewonerscommissie regelmatig activiteiten organiseren in hun wooncomplex. Door de geldende Covid maatregelen is het contact met de ambassadeurs en bewonerscommissies anders geweest dan normaal. Er is met enige regelmaat contact gehouden om de inzet van de bewonerscommissies warm te houden en ze bij veranderingen in hun complex betrokken te houden.

7.4 Aedes benchmark

Ook in 2020 hebben we deelgenomen aan de Aedes benchmark. De resultaten (over het jaar 2019) waren als volgt:

Prestatieveld Huurdersoordeel	<i>Onze score</i>	<i>Gemiddelde score</i>	B
Nieuwe huurders	7,7	7,7	B
Huurders met reparatieverzoek	7,6	7,7	B
Vertrokken huurders	8,2	7,5	A

Prestatieveld Bedrijfslasten			C
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 1045	€ 828	C

Prestatieveld Duurzaamheid			C
Energetische prestatie (Energie-index)	1,49	1,51	B
CO2-uitstoot warmtevraag per m2	22,0	20,9	C

Prestatieveld Onderhoud & verbetering	<i>Onze score</i>	<i>Gemiddelde score</i>	B
Geharmoniseerde instandhoudingskosten vijfjarig gemiddelde *	€ 2056	€ 2516	
Instandhoudingskosten referentiewaarde vijfjarig gemiddelde	€ 2591		
Instandhoudingskostenindex vijfjarig	79		A
Technische woningkwaliteit (energie-index)	1,49	1,51	
Technische woningkwaliteit referentiewaarde	1,46		
Technische woningkwaliteitsindex	102		B
Ervaren woningkwaliteit	6,97	6,96	
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde	6,99		
Ervaren woningkwaliteitsindex	100		B

Beschikbaarheid & Betaalbaarheid			
Ontwikkeling voorraad (DAEB) **	0,4%	0,1%	
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	-0,1%	-0,1%	
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	84,7%	85,4%	
Deelscore Beschikbaarheid			B
Huurprijs (DAEB)	€ 561	€ 544	
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	68,8%	71,2%	
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	2,5%	2,3%	
Deelscore Betaalbaarheid			C
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder huurtoeslaggrens	69,5%	76,5%	
Match voorraad en doelgroep huurtoeslag (DAEB) **	79,7%	80,4%	
Deelscore Huisvesten doelgroepen			C

Prestatieveld Huurdersoordeel

Het prestatieveld Huurdersoordeel toont een keurige score met een gemiddeld overeengekomen profiel. In eerste instantie wordt ingezet op behoud van dit beeld voor de fusiecorporatie Thius in het benchmark jaar 2020. Daarna willen we uiteraard verbeteren.

Prestatieveld Bedrijfslasten

De geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten zijn hoger dan in voorgaande jaren bij de fusiedrager SWB. De belangrijkste oorzaak hiervoor ligt in de fusie. Zowel voor het voorliggende jaar 2019 als het komende benchmark jaar 2020 (in 2021) zal de fusie de cijfers negatief beïnvloeden. De oorzaak ligt in extra uitgaven in het kader van het fusietraject voor fusiebegeleidingskosten, due diligence, fiscaal en juridisch advies, ICT kosten etc. Pas in het jaar 2021 zullen de prestaties goed vergeleken kunnen worden. We verwachten dat we in 2021 ongeveer op de gemiddelde score van de sector terug zijn (score B dan).

Prestatieveld Duurzaamheid

In de Aedes resultaten worden alleen de scores van afgemelde woningen meegenomen. De bovenstaande indexen zijn exclusief de effecten van de energetische maatregelen toegepast in 2019 omdat deze nog niet verwerkt zijn door de dataverwerker van energieprestaties, Atriënsis. Verwacht wordt dat ultimo 2020 de data compleet is, waarbij dan ook de maatregelen van 2020 ook zijn verwerkt. Dit komt dan tot uitdrukking in de Aedes benchmark van 2021.

Prestatieveld Onderhoud en verbetering

We zijn tevreden over de scores in dit veld. Met een veel lager dan gemiddelde instandhoudingskosten leveren we een hogere door de huurder ervaren woningkwaliteit.

Prestatieveld Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Wij herkennen ons niet direct in de lage score op beschikbaarheid en betaalbaarheid. Wij hanteren een 2 hurenbeleid wat een positieve bijdrage levert op zowel beschikbaarheid als betaalbaarheid. Wij gaan nog een gesprek aan met Aedes voor nadere toelichting op onze systematiek en de wijze van beoordeling om meer inzicht te krijgen in factoren waarop wij invloed zouden kunnen uitvoeren.

7.5 Huurderstevredenheid

Verspreid over het jaar laat Thius onderzoek uitvoeren naar de klanttevredenheid via een marktonderzoeksbureau. Dit heeft in 2020 plaatsgevonden voor de processen Nieuwe huurders, Reparatie en Verlaten woning.

Voor het onderzoek Nieuwe huurders werd van 138 huurders de respons ontvangen (44%). De gemiddelde waardering van het proces kwam uit op een 7,6.

Voor het onderzoek Reparatie werd van 521 huurders de respons ontvangen (35%). De gemiddelde waardering van het proces kwam uit op een 7,5.

Voor het onderzoek Verlaten woning werd van 64 huurders de respons ontvangen (32%). De gemiddelde waardering van het proces kwam uit op een 7,6.

Al met al ruime voldoende tot goede scores.

7.6 Klachten en geschillen

Is een huurder van Thius of een woningzoekende niet tevreden, dan kan hij allereerst een klacht indienen bij Thius. Als de huurder/ woningzoekende niet tevreden is over de afhandeling van de klacht, dan kan afhankelijk van het onderwerp, een klacht ingediend worden bij:

- De Huurcommissie (klachten over huurprijzen of servicekosten)
- De Regionale Klachtencommissie Woningcorporaties Rivierenland (klachten over dienstverlening Thius door huurders en woningzoekenden)
- De geschillencommissie Warmtelevering (klachten over afrekening van het warmteverbruik)

Er zijn in 2020 twee klachten ingediend bij de Huurcommissie waarvan er één is afgewikkeld en één doorloopt naar 2021. Bij de Regionale Klachtencommissie Woningcorporaties Rivierenland is één klacht ingediend. Deze klacht had op overlast betrekking en de wijze waarop Thius daarmee is omgegaan. Deze klacht is inmiddels verder afgehandeld. Er zijn geen klachten ingediend bij de geschillencommissie Warmtelevering.

8. De professionele organisatie

Acties 2020	Status	Toelichting
De kernwaarden en kernkwaliteiten krijgen een plek in de organisatie en in ieders functieprofiel		Kernwaarde en kernkwaliteit is gericht op het centraal stellen van de klant. Op deze kernwaarde en kernkwaliteit wordt voortdurend (bij) gestuurd, gemonitord en waar nodig onder de aandacht van medewerkers gebracht.
Via afstemming worden de kaders en dergelijke besproken om te werken aan een eenduidige manier van werken		Nieuw beoordelingssysteem is geïmplementeerd.
We denken mee met de wens van de huurder over passende oplossingen. Soms is er nét even een beetje extra hulp nodig om huurders te helpen bij het in kaart brengen van voor hen goede woonoplossingen.		Per afdeling wordt bekeken in hoeverre we maatwerk kunnen bieden.
Er worden afspraken gemaakt hoe iedere medewerker zijn functie zo optimaal mogelijk in kan vullen		Herpositionering en het effectiever en efficiënter inrichten van taken vindt voortdurend plaats.
We zorgen dat de dienstverleningsbeloftes verder ingebed raken in onze organisatie.		Hier is geen actie op ondernomen door het wegvallen van de medewerker communicatie
We faciliteren en verleiden onze huurders om zo veel mogelijk digitaal te doen, door (meer) in te zetten op het huurdersportaal en andere ICT		De acties hebben vooral tot de zomer plaatsgevonden.
We hebben een nieuw communicatieplan opgesteld en zijn de betreffende medewerkers geïnformeerd over de bedoeling, aanpak en werkwijze		Het communicatieplan is gereed
We houden bijeenkomsten en hebben een communicatiewijzer/mediatoolkit		Door de Covid zijn bijeenkomsten afgelast. Door het wegvallen van de communicatiemedewerkster zijn andere vormen niet meer opgepakt.
Contracten zijn samengevoegd of opnieuw opgesteld		We zijn gestart met het samenvoegingsproces van de grootste contracten. Dit proces is eind 2020 nog niet afgerond. Verwacht wordt dat in januari 2021 deze contracten zijn getekend.
Door in eerste instantie zelf aan de slag te gaan willen we leren, (blijvend) kwaliteit verbeteren en kosten van derden te beperken		In een eerste jaar na een fusie moet uiteraard veel worden uitgewerkt. Dit doen we nagenoeg geheel zelf. Vooral op ICT-gebied hebben we wel een aantal dienstverleners die helpen met de inrichting van software en afstemming van processen. Vooral door maatregelen tegen Covid is de overdracht van taken en afstemming van processen (ondanks ICT-hulpmiddelen) minder effectief dan gewenst. We verwachten dat dit snel weer zal verbeteren als we bij elkaar zitten in Tiel.

We leggen processen, afspraken en instructies op een gestructureerde wijze vast		Deze activiteit is in 2020 door andere prioriteitsstelling nog niet verder uitgewerkt. In het eerste tertiaal 2021 zal in een notitie worden aangegeven op welke wijze we deze actie in willen vullen.
We stellen een nieuwe digitale strategie 2020-2023 op en voeren het programma in jaarplannen uit		Staat gepland voor 2021.
Processen optimaliseren		De hoofdlijnen van procesmanagement worden op dit moment uitgewerkt en dienen nog te worden vastgesteld. Ook de keuze voor het niveau van en op welke wijze we processen vastleggen wordt daarin meegenomen. In 2021 zullen we deze actie oppakken.
We bepalen welke manier(en) van werken wij toepassen bij planmatig onderhoud		Vanuit het aanbestedingsvoorstel, worden de werkzaamheden weggezet in de markt. Dit kan zijn met aanbesteding of met vaste verrekenprijzen incl. toets kostendeskundige. Op dit moment blijven wij ruim binnen budget.

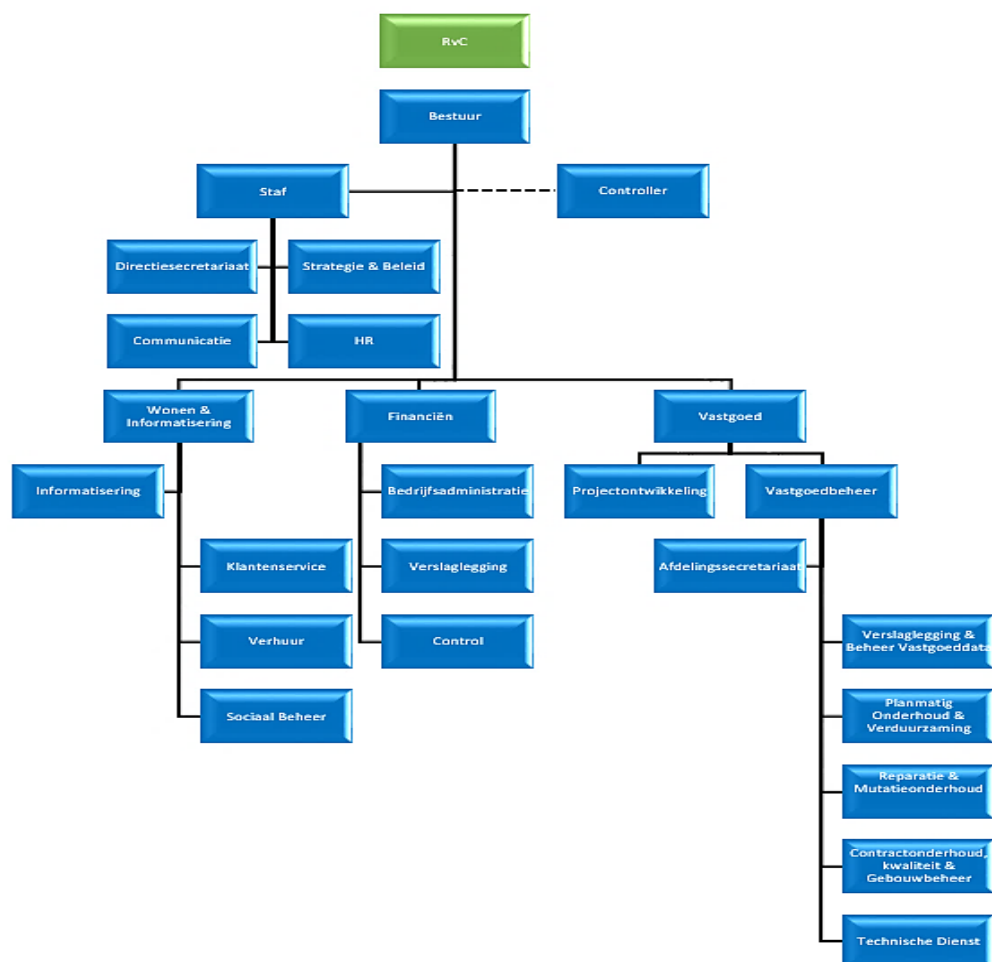
8.1. Personeelszaken

De organisatie kent een raad van commissarissen belast met onafhankelijk toezicht. Thuis wordt bestuurd door de directeur-bestuurder (Bestuur). De rollen, taken en bevoegdheden zijn geregeld in de statuten en reglementen.

De organisatie kent drie afdelingen; Wonen & Informatisering is verantwoordelijk voor de verhuur, bewonerszaken en ICT; Vastgoed is opdrachtnemer voor het ontwikkelen en realiseren van nieuwbouw en het uitvoeren van al het onderhoud; Financiën is verantwoordelijk voor de financiën.

De staf ondersteunt de organisatie en bevat het directiesecretariaat, Strategie en Beleid, Communicatie, Human Resources. De Controller heeft een onafhankelijke positie en valt rechtsreeks onder de directeur-bestuurder.

De medewerkers zijn vertegenwoordigd in de ondernemingsraad. Deze adviseert de directeur-bestuurder over organisatorische aangelegenheden in het kader van de Wet op ondernemingsraden.



De controller is via externe inhuur ingevuld hetgeen voldoet aan de bepalingen in de Woningwet.

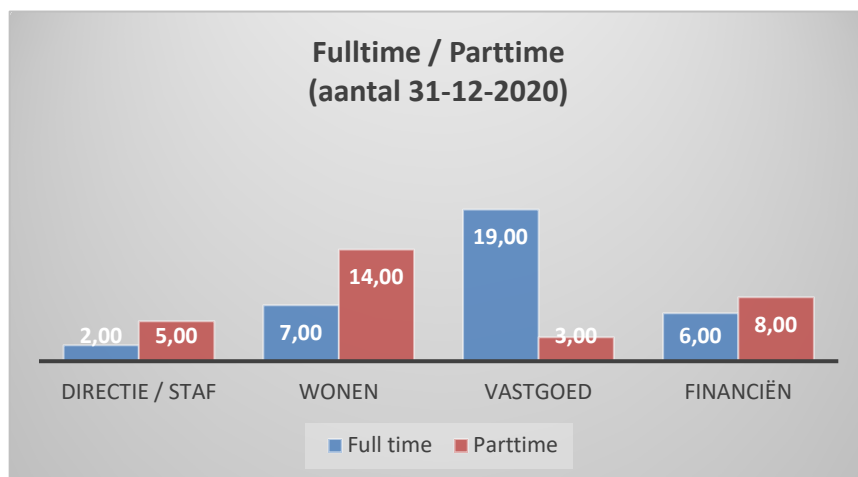
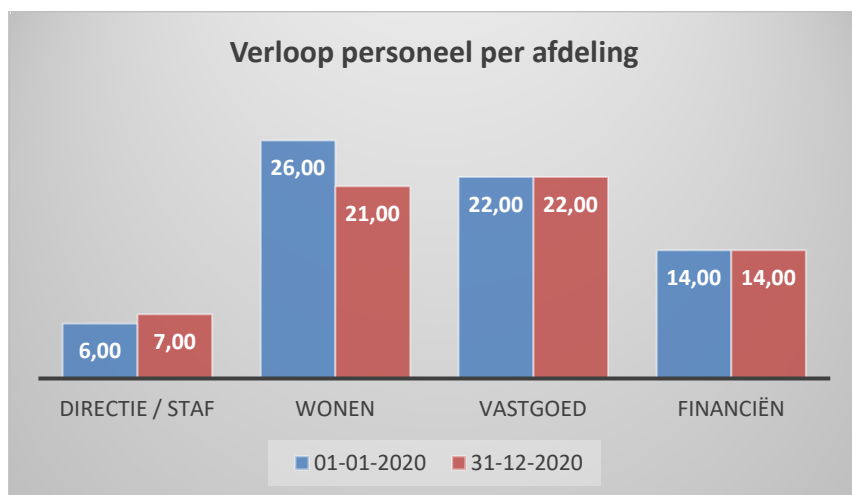
Personeelsbestand

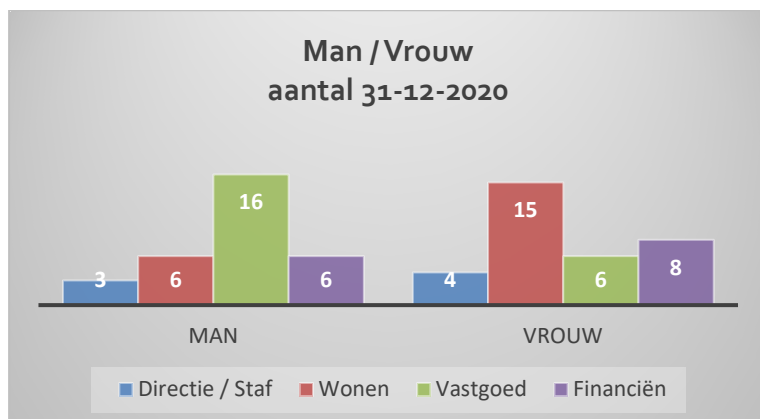
Het personeelsbestand dat op 1 januari 2020 bestond uit 68 medewerkers met een totale formatie van 57,97 fte. Het aantal medewerker is per 31-12-2020 gedaald naar 64 medewerkers met een totale formatie van 55,00 fte. Redenen voor de daling van het aantal medewerkers en fte ligt gelegen in het vertrek van medewerkers bij zowel de afdeling Wonen als Vastgoed. Daarnaast zijn er enkele interne verschuivingen geweest.

In totaal zijn bij de afdeling Wonen drie medewerkers uit dienst getreden met in totaal een formatie van 1,08 fte. De ontstane functies zijn niet opnieuw ingevuld. De Senior Medewerkster Klantenservice (0,80 fte) is in verband met pensionering uit dienst getreden. De facilitair medewerker (0,89 fte) is gedurende 2020 deel gaan uitmaken van de afdeling Staf.

Bij de afdeling Vastgoed heeft één van de twee projectmanagers een betrekking elders gevonden. Er zijn twee vakmannen vertrokken. De twee ontstane vacatures voor allround vakmannen zijn ingevuld met een gelijke formatie. De reparatielijn is extra versterkt met één van de medewerksters van de afdeling Wonen (0,56 fte).

Afdeling	FTE per 01-01-2020	FTE per 31-12-2020	Daling / Stijging
Directie / Staf	5,00	5,89	0,89
Wonen	20,74	17,22	- 3,52
Vastgoed	21,22	20,89	- 0,33
Financiën	11,00	11,00	0,00
Totalen	57,97	55,00	- 2,97





Covid

Medio februari/maart 2020 zijn wij geconfronteerd met de gevolgen van de Covid crisis. Gezegd mag worden dat Thius, dankzij de inzet van alle medewerkers, haar dienstverlening op peil heeft weten te houden wat een bijzondere prestatie mag heten. De handicap van het noodgedwongen thuiswerken, het elkaar gaandeweg het werken leren kennen en de operationele uitdagingen die een fusie tussen twee organisaties per definitie met zich meebrengt heeft Thius op een constructieve wijze doorstaan. Gelukkig zijn de negatieve gevolgen van de Covid crisis ons grotendeels gespaard gebleven. Dat wil niet zeggen dat er geen individuele gevallen zijn geweest van medewerkers die besmet zijn geraakt maar de gevolgen voor de zeven medewerkers die het betrof zijn uiteindelijk beperkt gebleven en allen zijn goed hersteld. Thius is tot dusver geen bron van besmetting geweest.

Verzuim

Het gemiddelde ziekteverzuim over het jaar 2020 bedraagt 5,67%. Hiervan wordt een groot deel veroorzaakt door langdurig verzuim, te weten 3,37%. De invloed en de sturingsmogelijkheden van de werkgever blijken evenwel beperkt te zijn. Het zijn namelijk zeer specifieke situaties, meer in de persoon gelegen, wat geen gevolg is van het werk dan wel de fusie. Met name het middellang en kortdurend verzuim verdient evenwel meer aandacht en dat is de reden dat Thius in 2021 samen met de Arbodienst gaat kijken welke mogelijkheden zij heeft om dit terug te dringen.

9. Waarborgen financiële continuïteit

Doelstellingen 2020

We werken met het toerekenen van kosten en opbrengsten aan projecten, complexen en verhuureenheden		Voorcalculatorisch wordt op een gedetailleerd niveau in een gecertificeerd softwarepakket (Wals) de begroting en meerjarenraming opgebouwd, waardoor een goed inzicht is in de verwachtingen per kostendrager. In Itrix Viewpoint (primair softwarepakket) worden kosten en opbrengsten (de realisatie) zo veel mogelijk direct toegerekend aan kostendragers als verhuureenheden, projecten of complexen. Alleen waar dit niet mogelijk is, wordt op een algemene kostenplaats toegerekend. Zo weten we de kostprijzen van onze producten.
We hebben helder inzicht in de relevante waarderingsmethoden per strategie en inzicht in de uitkomsten van de waarderingsmethoden per complex		Vanuit Wals wordt (zowel voorcalculatorisch als op basis van realisatie) inzicht gegeven in cijfers als historische kostprijs, marktwaarde, beleidswaarde en bedrijfswaarde. De strategie per complex wordt het komende jaar in het eerste tertiaal 2021 nog verder uitgewerkt.
De informatievoorziening voor accountants enz. is aangepast op de verdergaande digitalisering en uniformering waardoor o.a. dVi / dPi en jaarverslag beter en sneller verlopen en sneller gecontroleerd kunnen worden door accountants		De jaarrekening 2019 (inclusief dVi) en begroting 2021 en meerjarenraming 2021-2030 zijn voorspoedig verlopen. De onderbouwing voor de begroting is verbeterd en het gebruik van Wals verder geoptimaliseerd, waardoor de dPi in een zeer vroeg stadium kon worden afgerond. Voor het versneld (en meer gestandaardiseerd) opleveren van de jaarstukken 2020 is een start gemaakt met het inrichten van het softwarepakket Audition. Dit vindt uiteraard plaats in overleg met de accountant BDO. De resultaten van de Aedes benchmark zijn binnen. Zoals te verwachten (voor 2019 en 2020) vertaalt de fusie zich vooralsnog in hogere kosten voor de netto bedrijfslasten. Vanaf 2021 verwachten we een dalende lijn in te kunnen zetten.
We werken TCO (total cost of ownership) uit in een PvE en streven naar lage TCO's.		Een standaard Programma van Eisen is er inmiddels en de stap naar TCO maken we in 2021.
We hebben een nieuw beleid/procedure voor taxaties en voor het bepalen van de marktwaarde		Intern zijn de taxatierichtlijnen kritisch doorgenomen en met de accountant doorgesproken. Dit betekende dat minder full taxaties noodzakelijk waren dan aanvankelijk verondersteld (dit betekent een besparing in de kosten). Met de extern taxateur Colliers zijn tijdig afspraken gemaakt over het proces van de taxaties, zodat de marktwaarde in de jaarrekening 2020 tijdig en juist wordt bepaald.
De (nieuwe) begrotingsuitgangspunten zijn geharmoniseerd en de tertiaalrapportage krijgt verder vorm.		De begroting 2021 en meerjarenraming 2021-2030 zijn beter onderbouwd en volledig geïntegreerd opgenomen in Wals. In de begroting is ook een link gemaakt naar een (nog door de RvC te accorderen) nieuw format voor de tertiaal rapportage. Dit mogelijk nieuwe format wordt begin 2021 voorgelegd aan de Audit cie en RvC.
We kiezen onze externe adviseurs (accountant, fiscalist, etc.)		Externe adviseurs zijn gekozen. Accountant is BDO en fiscalist DEEL.

9.1. Financieel beleid

Het financieel beleid van Thius is gericht op het faciliteren van onze volkshuisvestelijke ambities. Belangrijk is het borgen van de continuïteit van de woningverhuur en onze dienstverlening. Ons financiële beleid is erop gericht minimaal te voldoen aan het normenkader dat de Autoriteit woningcorporaties en het borgingsinstituut Waarborgfonds Sociale Woningbouw stellen. Hierdoor blijft er ruimte voor eigen beleid en is de financierbaarheid van Thius gegarandeerd.

Bij de uitvoering van het financiële beleid gelden randvoorwaarden zoals onder andere de beleidsdocumenten Reglement Financieel Beleid en Beheer, Procuratie en Mandatering, Treasury statuut, het investeringsstatuut maar natuurlijk ook administratieve procedures en interne controle. In voorgaande hoofdstukken heeft u al kunnen lezen over onze risicoanalyses en de planning en control cyclus.

Dit alles bij elkaar maakt, tezamen met onze goede financiële positie, dat we een solide basis hebben voor een gedegen financieel beleid voor nu en in de toekomst.

Ter ondersteuning voor de lezer van de jaarrekening hebben we hieronder de belangrijkste financiële ontwikkelingen van 2020 benoemd:

Fusie met SCW Tiel per 1-1-2020

Per 1-1-2020 is Stichting Woningbeheer Betuwe gefuseerd met Stichting Christelijke Woningcorporatie uit Tiel.

Stijging marktwaarde in 2020

Over de gehele linie is te zien dat het vastgoed sterk in waarde is gestegen. Dit blijkt uit de gestegen vastgoedbeleggingen, de herwaarderingsreserve en het balanstotaal, maar ook uit de hoge (grotendeels nog niet gerealiseerde) winst. Deze laatste was in 2020 wel fors lager dan in 2019, waardoor per saldo een lager resultaat wordt gepresenteerd dan in 2019.

Fiscale aangiften en onderzoek afgerond

Het boekenonderzoek 2013 tot en met 2015 bij SCW is afgerond en de fiscale aangiften 2016 tot en met 2019 van SCW zijn opgesteld en begin 2021 ingediend. De fiscale positie in de jaarrekening 2020 is gebaseerd op de fiscale aangiften tot en met 2019 van SCW en SWB en de fiscale aangifte 2020 zal na vaststelling van de jaarrekening 2020 z.s.m. worden ingediend. De fiscale risico's zijn dus fors afgenomen t.o.v. voorgaande jaren.

Afnemende leningenportefeuille

Er is een goede operationele kasstroom binnen Thius welke (gedeeltelijk) is ingezet voor aflossing van de leningenportefeuille.

Lagere opbrengsten

Met name de verkoop bleef achter doordat minder woningen werden verkocht dan begroot en verkocht in 2019. Ook was de kostprijs hoger door de sterk gestegen verkoopprijzen het afgelopen jaar.

Lagere bedrijfslasten

Doordat gebruik gemaakt kon worden van de regeling vermindering verhuurdersheffing, geen sanering steun werd opgelegd, onderhoud deels werd uitgesteld i.v.m. Covid en een dalende personeelsformatie waren de lasten dalend ten opzichte van 2019 en begroting.

Lening DAEB aan niet-DAEB geheel afgelost

De bij de start van de (administratieve) scheiding verstrekte lening van DAEB aan niet-DAEB is in 2020 geheel afgelost. Door de goede operationele en desinvesteringskastromen in de niet-DAEB betekent dit dat, samen met de ruimere wet- en regelgeving, de bestedingsmogelijkheden voor investeringen in niet-DAEB vastgoed zijn verruimd. Hiervan kan Thius in de toekomst gebruik maken als de woningmarkt in onze regio daarom vraagt.

9.2. Realisatie 2020 versus begroting 2020

Post	Begroting tm 2020	Realisatie tm 2020 - 12
01 Huuropbrengsten	€ -52.845	€ -52.482
02 Netto verkoopresultaat	€ -5.395	€ -2.429
03 Overige bedrijfsopbrengsten	€ -2.331	€ -2.044
09 . . . Totaal bedrijfsopbrengsten	€ -60.571	€ -56.955
11 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	€ 570	€ 686
12 Overige Waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	€ 8.716	€ 12.144
14 Personeelslasten	€ 5.327	€ 5.068
15 Onderhoudslasten	€ 9.327	€ 8.717
16 Leefbaarheid	€ 292	€ 41
17 Lasten Servicecontracten	€ 2.099	€ 1.770
18 Overige Bedrijfslasten	€ 13.227	€ 11.033
19 . . . Totaal bedrijfslasten	€ 39.558	€ 39.458
29 . . Bedrijfsresultaat	€ -21.013	€ -17.497
31 . . Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -12.730	€ -44.833
40 . . . Waardeverandering fin vast activa	€ -4.592	€ 3.588
42 . . . Rentebaten	€ -117	€ -60
43 . . . Rentelasten	€ 6.702	€ 6.740
49 . . Saldo financiële baten en lasten	€ 1.993	€ 10.268
51 . . Belasting	€ 6.280	€ 3.286
52 . . Resultaat deelneming	€ 0	€ 6
59 . . Resultaat voor belastingen	€ -25.470	€ -48.770

Hieronder worden op hoofdlijnen de belangrijkste verschillen tussen de begroting 2020 en de realisatie toegelicht (noot: de opbrengsten worden in dit overzicht credit/negatief en kosten debet/positief verantwoord):

De huuropbrengsten zijn lager dan begroot, mede doordat leegstand van de renovatie van de Batouwe niet wordt geactiveerd (zoals begroot) maar direct in mindering op de huuropbrengsten wordt gebracht. Hiervoor is vanuit het voorzichtigheidsprincipe gekozen.

De serviceopbrengsten (grootste deel overige bedrijfsopbrengsten) zijn lager dan begroot omdat begin 2020 uit oogpunt van uniformiteit tussen SCW en SWB is besloten geen vergoeding meer te vragen voor het fondsen glas en riool bij SCW (zoals ook bij SWB dit niet werd gedaan)

Het netto verkoopresultaat is lager dan begroot door meerdere redenen. Belangrijkste is dat de begrote uitbreiding van de verkoopportefeuille (met ca. 200 woningen) niet is doorgevoerd in 2020. Vanwege de grote vraag naar huurwoningen en de te verwachten moeilijkheden in de nieuwbouw mogelijkheden is besloten deze uitbreiding van de verkoopvoorraad niet uit te voeren. Mede hierdoor zijn minder woningen verkocht dan begroot. Ook is de overdracht van enkele woningen uitgesteld i.v.m. de verlaging van de overdrachtsbelasting voor starters. Tenslotte is de winst per woning lager door de grote stijging van de marktwaarde van onze woningen in de jaarrekening 2019 (dat is de kostprijs van de verkopen).

De afschrijvingen zijn hoger dan begroot omdat de afschrijvingssystematiek tussen SCW en SWB is geüniformeerd (kortere afschrijvingsduur) en tevens gebaseerd is op fiscale toegestane afschrijvingsmethoden.

Het nemen van de onrendabele toppen van projecten is vooraf altijd lastig in te schatten. De onrendabele toppen van de Batouwe en de Kromme Elleboog zijn genomen. Tevens hebben herrekeningen plaats gevonden van de projecten Kersentuin en Westlede.

Er zijn minder personeelslasten door een lagere formatie dan begroot. De begroting is conform afspraak opgesteld o.b.v. de stand bij SCW en SWB per eind augustus/september 2019. Daarna hebben diverse personeelsmutaties plaatsgevonden. Ook zijn de overige personeelskosten lager dan begroot.

De onderhoudslasten zijn lager dan begroot door o.a. het doorschuiven van onderhoudswerkzaamheden naar 2021 en vanwege Covid.

Aan leefbaarheid werd minder uitgegeven dan begroot. Dit heeft mede te maken met de strikte definities voor leefbaarheid zoals die door de AW worden voorgeschreven. Daardoor wordt een deel van de uitgaven verantwoord als onderhouds- en personeelslasten.

De overige bedrijfslasten zijn lager doordat de verhuurdersheffing ca. € 1.700.000,- lager is dan begroot. De RVV-subsidies mogen conform AW-richtlijnen niet begroot worden, maar leveren nu een forse aftrekpost op de te betalen verhuurderheffing op. Daarnaast heeft het WSW medegedeeld dat geen bijdrage Saneringssteun hoeft te worden betaald in 2020 (voordeel van ca. € 500.000,-).

De niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn door de economische omstandigheden altijd lastig in te schatten en vanuit de AW is het verplicht deze post voorzichtig in te schatten via een voorgeschreven parameter.

De waarde van het embedded derivaat (waardeverandering financiële vaste activa) is gewaardeerd op ca. € 11,8 miljoen negatief. De mutatie van het embedded derivaat is daarmee bepaald rond de € 3,5 miljoen extra verlies door de aanhoudend lage rentestand.

De rentelasten en rentebaten zijn ongeveer conform begroting.

De acute vennootschapsbelastingplicht is lager dan begroot. Met name de mutatie van de latenties is beperkter dan begroot, mede door de stelselwijziging in de jaarrekening 2019 (na de begroting 2019 opgesteld).

9.3. Waarderingsmethoden vastgoed

De verplichte waarderingsgrondslag van ons vastgoed in de jaarrekening is de marktwaarde. Ten behoeve van toezichthouders Autoriteit woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt vanaf 2018 ook de beleidswaarde van het vastgoed jaarlijks bepaald.

Het kenmerkende verschil tussen de twee waarderingsgrondslagen is dat de marktwaarde in verhuurde staat uitgaat van een waarde die op een vrij toegankelijke markt tot stand komt. Er wordt in deze marktwaarde uitgegaan van de waarde die een belegger zal toekennen aan ons bezit. Er wordt dus rekening gehouden met beleid zoals “de vrij toegankelijke markt” dat zou toepassen op ons bezit. Op lange termijn exploiteren van het bezit tegen een betaalbare prijs voor huurders zijn belangrijke doelstellingen voor een woningcorporatie, maar zullen in het algemeen ten koste gaan van directe winstgevendheid en daarom niet worden toegepast door een vastgoedbelegger.

Daarom hanteren wij naast de (verplichte) marktwaarde in verhuurde staat vanaf 2018 de beleidswaarde. De beleidswaarde is gebaseerd op ons volkshuisvestelijke beleid en is feitelijk de netto contante waarde van onze verwachte kasstromen.

Er zijn veel waarderingen mogelijk voor het bezit van onze woningcorporatie. Hieronder worden de belangrijkste weergegeven, inclusief de ontwikkeling van de waarden ten opzichte van het voorgaand jaar.

Waarde begrip	31-12 2020	31-12 2019
Leegwaarde	1.427.387.000	1.356.761.000
WOZ-waarde	1.246.236.000	1.173.586.000
Marktwaaarde (in verhuurde staat)	1.043.913.000	996.699.907
Beleidswaarde	552.769.000	516.419.000
Historische kostprijs	449.717.000	445.043.000

De leegwaarde is de geschatte opbrengstprijs van de woningen per balansdatum 31-12. Deze is de laatste jaren fors hoger dan de WOZ-waarde door de sterke stijgingen van de woningprijzen de laatste jaren op de huidige verkoopmarkt.

De WOZ- waarde is de waarde van de (in de meeste gevallen) woning vrij van verhuur (dus vrije verkoopwaarde). Hierbij moet nog wel rekening worden gehouden met het feit dat de peildatum voor de WOZ 1 januari van het voorgaande jaar is. Net als in heel Nederland zien we een verhitte woningmarkt en daardoor stijgende prijzen. De WOZ-waarde past zich vertraagd aan omdat de waarde peildatum in 2020 1 januari 2019 is. In 2020 zette de stijgende trend van de WOZ zich door, hetgeen zichtbaar is in de leegwaarde.

De marktwaaarde in verhuurde staat is de waardering in deze jaarrekening. Vanaf 2017 is deze voorgeschreven volgens de Woningwet. Voor ons bedraagt de marktwaaarde in verhuurde staat circa 73 % van de leegwaarde. Daarmee ligt de marktwaaarde ten opzichte van de WOZ-waarde waarschijnlijk iets lager dan het landelijke beeld, omdat verhuurd onroerend goed de afgelopen jaren voor beleggers steeds aantrekkelijker is. Wij hebben een lagere mutatiegraad en een lagere huurprijs dan gemiddeld in Nederland. Onze huurders hebben een lage verhuisbereidheid met circa 5,0 tot 6,0% mutatiegraad en betalen gemiddeld 69,0% van de maximaal redelijke huur (lager dan landelijk gemiddelde). Voor huurders heel aantrekkelijk, voor beleggers is dit minder aantrekkelijk. Zij krijgen een lagere huur en het duurt langer totdat zij de woning op de vrije markt kunnen verkopen (uitponden). Dat verklaart de iets lagere marktwaaarde in verhuurde staat.

De wijzigingen in de marktwaaarde 2020 ten opzichte van 2019 zijn opgenomen in de hiernavolgende verloopstaat marktwaaarde 2019 - 2020.

De belangrijkste wijzigingen zijn in hoofdlijnen:

1. Toename van de marktwaaarde door een uitbreiding van het bezit. Per saldo zijn 53 woningen (en 42 parkeerplaatsen) opgeleverd en 41 verhuurobjecten zijn verkocht, waarmee de stijging van de marktwaaarde door voorraadmutaties wordt verklaard.
2. De mutatie van de marktwaaarde door aanpassingen van objectgegevens betreft met name de stijging van de WOZ-waarde en de stijging van de contract huren en de mutatiekans. De stijging van de WOZ-waarde houdt natuurlijk verband met de nu al meerdere jaren sterke verkoopmarkt. De stijging van de contract huren is een gevolg van de huurverhoging.
3. De belangrijkste methodische en parameterwijziging als gevolg van validatie handboek is de verhoging van de overdrachtsbelasting. Het kabinet besloot tot het verhogen van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8% voor beleggers.
4. De stijging van de leegwaarde (zie ook boven) en de daling van de disconteringsvoet zijn de belangrijkste parameterwijziging als gevolg van marktomstandigheden. De daling van de disconteringsvoet is vooral het gevolg van het aantrekkelijker worden van de vastgoedmarkt voor beleggers.

Verloopstaat Marktwaaarde 2019 - 2020 | Thius

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2019	932.608	64.091	996.700
Voorraadmutaties			
Verkoop	-3.793	-1.667	-5.460
Nieuwbouw	8.667	306	8.973
Overige voorraadmutaties	-91	-243	-334
Classificatiewijzigingen	-85	85	0
Subtotaal voorraadmutaties	4.698	-1.518	3.179
Mutatie objectgegevens			
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	-27	318	290
Contracthuur en leegstand	9.879	390	10.269
Maximaal redelijke huur	735	23	758
WOZ-waarde	20.676	1.202	21.878
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-52	222	169
Complexdefinitie en verkooprestricties	8.499	154	8.654
Subtotaal mutatie objectgegevens	39.710	2.309	42.019
Methodische wijzigingen handboek en software			
Versieverschil	-328	-15	-343
Begrenzing mutatiekans	4.500	220	4.720
Overdrachtskosten	-12.191	-778	-12.969
Renovatiejaar	3.606	18	3.623
Overige rekenmethodiek	0	0	0
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-4.413	-556	-4.969
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Markthuur na validatie	-503	-96	-600
Disconteringsvoet na validatie	-6.658	-74	-6.732
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-7.161	-171	-7.332
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	-4.971	-345	-5.316
Mutatie- en verkoopkans	-4.250	-120	-4.370
Reguliere huurstijging	-238	-7	-245
Markthuur	2.501	-115	2.387
Leegwaarde	8.641	1.797	10.438
Leegwaardestijging	-4.532	-246	-4.778
Splitsings- en verkoopkosten	508	22	530
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-8.155	-569	-8.723
Beheerkosten	-879	-50	-929
Belastingen en verzekeringen	1.373	92	1.465
Verhuurderheffing	4.675	173	4.848
Disconteringsvoet	17.870	1.024	18.894
Exit yield	225	15	240
Wijziging waarderingsmodel	125	-250	-125
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	12.894	1.422	14.316
Marktwaaarde 2020	978.336	65.577	1.043.913
Percentage marktwaaarde 2020 t.o.v. 2019	104,90%	102,32%	104,74%

Om het verschil tussen woningcorporaties en vastgoedbeleggers inzichtelijker te maken is het waarde begrip beleidswaarde geïntroduceerd. Deze waarde is gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat, aangepast op vier aspecten:

- De woningen worden niet verkocht bij mutatie, maar worden door geëxploiteerd – dus opnieuw verhuurd.
- De huurprijs na mutatie gaat niet naar een maximale markthuur maar er wordt gerekend met onze streefwaarde voor de huurprijs.
- Het onderhoud wordt ingerekend conform het voor de corporatie berekende normbedrag (in plaats van onderhoud op basis van de norm vanuit de markt).
- De beheerlasten worden ingerekend conform het voor de corporatie berekende normbedrag (in plaats van beheerlasten op basis van de norm vanuit de markt)

De waarde van het totale vastgoed in exploitatie daalt dan naar 53,0% ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat. Deze waardedaling is inherent aan het feit dat wij als woningcorporatie duurzaam onze doelgroep willen bedienen tegen een betaalbare prijs. De waardedaling is als volgt in te delen:

	<u>2020</u>
Stap 1 Beschikbaarheid:	- € 38.639.000,-
Stap 2 Betaalbaarheid:	- € 377.432.000,-
Stap 3 Kwaliteit:	- € 84.065.000,-
Stap 4 Beheer:	+ € 8.992.000,-

Met name de kosten van de stap betaalbaarheid zijn hoger dan bij andere corporaties. Dit heeft onder andere te maken met het tweehurenbeleid dat wordt gehanteerd door Thius. Er wordt in de calculaties in de berekeningen (uit oogpunt van voorzichtigheid) uitgegaan dat 100,0% van de woningen in de dure sociale huurcategorie (2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens) wordt afgetopt op de tweede aftoppingsgrens. In de praktijk hoeft niet elke dure huurwoning te worden afgetopt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken in de jaarrekening.

Belangrijke opmerkingen die kunnen worden geplaatst zijn bijvoorbeeld:

- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet. De disconteringsvoet wordt in de systematiek niet aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Thius actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid en hogere kwaliteit onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Thius bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over de huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waardoor de afslag naar de 2^e aftoppingsgrens als de beste schatting is verwerkt.

De beleidswaarde van Thius steeg in 2020 van € 516.419.000,- naar € 552.769.000,- en steeg daarmee circa 7%.

Tot slot kennen wij het historische kostprijs begrip. Hierbij is in het overzicht de aanschafwaarde van het bezit weergegeven. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de historische kostprijs dient (per complex) vanuit het voorzichtigheidsprincipe te worden opgenomen onder een herwaarderingsreserve. Dit geldt alleen voor die complexen waarbij de marktwaarde in verhuurde staat hoger is dan de historische kostprijs (aanschafwaarde).

Per 31 december 2020 is in totaal € 600.510.144,- aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2019: € 577.419.376,-) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Thius. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB)-huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarden, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Thius heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Dit impliceert dat van het DAEB-bezit circa 47 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Conclusie van alle waarderings is dat de waarde van het vastgoed in 2020 is gestegen. Doordat bij de waardering tegen marktwaarde deze waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord levert het jaar 2020 een hoge winst van € 48.770.335,-. Een groot deel hiervan bestaat uit de waardeveranderingen van de activa (circa 90%) en zijn derhalve boekhoudkundig van aard.

10. Verbindingen

Het deelnemen in verbindingen is de laatste jaren steeds kritischer gevolgd door de toezichthouder. SWB service Holding B.V. is de enige nog resterende dochter van Thius. De oprichting van SWB service Holding B.V. (100% dochter van Thius) heeft op 12 maart 2004 plaatsgevonden. Het doel van deze B.V. is een verbinding te vormen met B.V. 's of andere rechtspersonen. In SWB service Holding B.V. vinden geen activiteiten plaats.

Er is in het (verre) verleden in totaal € 295.000,- aan leningen verstrekt. Hiervoor wordt jaarlijks, naast administratiekosten, een rentevergoeding betaald aan Thius. De rentevergoeding bedroeg in 2020 € 5.464,- en de administratiekosten € 300,-. Per saldo resteert bij de SWB service Holding B.V. een banksaldo van € 42.977,-.

Er is een kleine deelneming in Woningnet (€ 2.152,-) die verband houdt met deelname van Thius in het woonruimte verdeelsysteem via Woningnet.

Thius heeft in dit verslagjaar (en voorgaande jaren) geen financiële ondersteuning verleend aan buitenlandse instellingen.

STICHTING THUIS

TE TIEL

Rapport inzake jaarstukken 2020

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

1	Kengetallen	4
---	-------------	---

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2020	6
2	Winst-en-verliesrekening over 2020	8
3	Kasstroomoverzicht 2020	10
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	12
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	14
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	24
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	28
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	28
9	Toelichting op de balans per 31 december 2020	29
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020	48
11	Overige informatie	56
12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	59

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	71
2	Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019	71
3	Bestemming van de winst 2020	71

BIJLAGEN

4	Bijlage 1: Controleverklaring	
---	-------------------------------	--

Stichting Thius te Tiel

FINANCIEEL VERSLAG

1 KENGETALLEN

1.1 Woningbezit

	2020	2019
Woning/woongebouwen	7.235	7.230
Garages	251	251
Bedrijfsruimten	72	77
Maatschappelijk onroerend goed	34	34
Standplaatsen in eigendom	2	2
Standplaatsen met woonwagen in eigendom	1	1
Aantal zorgplaatsen	288	280
Parkeerplaatsen	298	257
	<u>8.181</u>	<u>8.132</u>

1.2 Mutaties in woningbezit

	2020	2019
Aantal opgeleverd	95	94
In exploitatie overig	2	-
Aantal verkocht	-41	-83
Uit exploitatie agv samenvoeging	-2	-2
Uit exploitatie agv overig	-5	-1
In exploitatie agv uitsplitsing	-	2

1.3 Prijs-kwaliteit

	2020	2019
Gemiddelde huurverhoging in %	2,44	1,94

1.4 Financiële continuïteit

	2020	2019
Solvabiliteit Beleidswaarde	60,50	57,00
Rentedekkingsratio (ICR)	3,62	2,53
Loan to Value Beleidswaarde	33,90	39,00
Dekkingsratio Marktwaaarde	31,70	27,00

JAARREKENING

Balans per 31 december 2020
Winst-en-verliesrekening over 2020
Kasstroomoverzicht 2020
Toelichting op de balans per 31 december 2020
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020
Overige informatie
Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
WNT-verantwoording 2020 Stichting Thius

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020
(voor resultaatbestemming)

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	972.398.401	932.608.482
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	65.576.913	64.091.425
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.141.492	29.731.455
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.106.736	2.757.701
	<u>1.073.223.542</u>	<u>1.029.189.063</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.025.452	6.685.691
Financiële vaste activa (3)		
Andere deelnemingen	2.152	2.152
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	295.000	295.000
Latente belastingvordering(en)	6.826.776	7.043.644
	<u>7.123.928</u>	<u>7.340.796</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.597.146	181.723
Overige voorraden	19.018	25.846
	<u>1.616.164</u>	<u>207.569</u>
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	470.643	368.255
Overheid	46.524	4.499
Latente belastingvorderingen	417.593	110.373
Overige vorderingen	157.701	929.342
Overlopende activa	708.562	976.667
	<u>1.801.023</u>	<u>2.389.136</u>
Liquide middelen (6)	2.863.561	7.987.262
	<u>1.092.653.670</u>	<u>1.053.799.517</u>

		31 december 2020	31 december 2019
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserves		600.510.144	577.419.376
Overige reserves		205.932.125	143.737.455
Resultaat na belastingen van het boekjaar		48.770.335	85.284.438
		<u>855.212.604</u>	<u>806.441.269</u>
Voorzieningen	(8)		
Overige voorzieningen		467.342	462.633
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan banken		173.432.511	191.421.510
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		30.434.154	28.780.742
Overige schulden		12.875.783	9.426.658
		<u>216.742.448</u>	<u>229.628.910</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan banken		11.895.466	9.615.035
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		1.782.303	1.122.770
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		2.012.595	1.655.977
Overige schulden		419.211	358.873
Overlopende passiva		4.121.701	4.514.050
		<u>20.231.276</u>	<u>17.266.705</u>
		<u>1.092.653.670</u>	<u>1.053.799.517</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

		2020	2019
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	52.482.449	51.671.484
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.751.047	1.888.141
Lasten servicecontracten	(13)	-1.766.699	-1.656.512
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-2.382.820	-4.768.773
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-11.589.251	-13.202.804
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-8.127.927	-9.976.596
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		30.366.799	23.954.940
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	(17)	-	1.025.000
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	(18)	-	-1.240.000
Toegerekende organisatiekosten	(19)	-	-9.000
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-224.000
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(20)	8.922.442	17.059.998
Toegerekende organisatiekosten		-79.785	-636.577
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-6.493.459	-11.808.420
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.349.198	4.615.001
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-12.702.824	-5.113.694
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	44.088.668	77.521.122
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(23)	744.163	200.309
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		32.130.007	72.607.737
Opbrengst overige activiteiten	(24)	83.039	401.486
Kosten overige activiteiten	(25)	-93.040	-172.017
Nettoresultaat overige activiteiten		-10.001	229.469
Overige organisatiekosten	(26)	-2.066.160	-1.125.471
Leefbaarheid	(27)	-439.930	-213.626
Bedrijfsresultaat		62.329.913	99.844.050
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	(28)	-3.587.777	-3.637.386
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(29)	59.736	247.334
Rentelasten en soortgelijke kosten	(30)	-6.740.094	-6.923.560
Financiële baten en lasten		-10.268.135	-10.313.612
Resultaat voor belastingen		52.061.778	89.530.438

Belastingen	(31)	-3.285.680	-4.240.000
Resultaat deelnemingen	(32)	<u>-5.763</u>	<u>-6.000</u>
Resultaat na belastingen		<u><u>48.770.335</u></u>	<u><u>85.284.438</u></u>

3 KASTROOMOVERZICHT 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019
	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Operationele ontvangsten</i>			
Huurontvangsten	52.636.014		51.556.963
Vergoedingen	1.734.465		1.959.109
Overige bedrijfsontvangsten	39.418		446.787
Ontvangen interest	44.385		15.000
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		54.454.282	53.977.859
<i>Operationele uitgaven</i>			
Betalingen aan werknemers	-4.710.482		-5.132.798
Onderhoudsuitgaven	-8.542.816		-13.333.239
Overige bedrijfsuitgaven	-8.106.900		-9.961.693
Betaalde interest	-7.063.436		-7.007.933
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-40.144		-49.314
Verhuurdersheffing	-4.729.269		-5.450.852
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-88.149		-49.000
Vennootschapsbelasting	-2.655.392		-2.297.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-35.936.588	-43.281.829
Kasstroom uit operationele activiteiten		18.517.694	10.696.030
transporteren		18.517.694	10.696.030

	2020		2019
	€	€	€
Transport		18.517.694	10.696.030
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.546.761		16.438.075
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	439.993		561.000
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-		1.234.000
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		8.986.754	18.233.075
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur	-9.669.826		-16.452.913
Verbeteruitgaven	-4.883.360		-2.841.525
Nieuwbouw verkoop	-		-5.000
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.457.210		-928.000
Sloopuitgaven	-403		-524.000
Investeringen overig	-23.027		-21.941
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-17.033.826	-20.773.379
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-8.047.072	-2.540.304
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-8.047.072	-2.540.304
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>			
Nieuwe te borgen leningen		-	10.000.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>			
Aflossing door WSW geborgde leningen		-15.594.323	-12.490.773
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-15.594.323	-2.490.773
		-5.123.701	5.664.953
Liquide middelen			
Liquide middelen per 1 januari	7.987.262		2.322.309
Liquide middelen per 31 december	2.863.561		7.987.262
		-5.123.701	5.664.953

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Stichting Thius heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 30, Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dit artikel schrijft de toepassing van titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek voor, behoudens enkele specifieke in artikel 30 genoemde uitzonderingen. Verder zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2018) in het bijzonder.

Activiteiten

Stichting Thius is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor de primaire doelgroep en aanverwante doelgroepen en personen en richt zich daarbij in het bijzonder op de huisvesting van de tot haar doelgroepen behorende personen in het Rivierengebied.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Thius is feitelijk en statutair gevestigd op J. S. de Jongplein 1 te Tiel en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 11011893.

Fusies en overnames

Stichting Thius is op 1 januari 2020 ontstaan door middel van een juridische fusie tussen Stichting Woningbeheer Betuwe met Stichting Christelijke Woningcorporatie te Tiel. De fusie heeft plaatsgevonden conform RJ 216.603, zonder koopsom. De fusie wordt ingevolge RJ 216.605 aangemerkt als een samensmelting van belangen zodat conform RJ 216.3 de zogenaamde "pooling of interests"-methode dient te worden toegepast. Bij toepassing van de "pooling of interests"-methode worden de activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen conform RJ 216.607 tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar waarin de voeging wordt gerealiseerd en over ter vergelijking toegevoegde voorgaande boekjaren, zijn op grond van RJ 216.303 in de jaarrekening van de gecombineerde entiteit opgenomen als ware de voeging vanaf het begin van die boekjaren reeds een feit, dus per 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers over 2019 zijn tevens aangepast en opgenomen in de resultatenrekening.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 31 mei 2021.

Stelselwijziging

Wijziging Rtiv art 14a definities onderhoud en verbetering en de verwerking daarvan

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Oordelen

Bij het toepassen van de grondslagen, vormt het bestuur de volgende oordelen die een belangrijk effect hebben op de jaarrekening:

- DAEB en Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
- Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie
- Latente belastingvordering(en)
- Voorzieningen
- Vennootschapsbelasting
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Consolidatie

Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407 lid 2a BW is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

Voor de deelneming in SWB service Holding B.V. geldt dat de materiële omvang van te verwaarlozen betekenis is ten opzichte van het balanstotaal en de totale exploitatie van Stichting Thius. Om deze reden is consolidatie van gegevens van de SWB service Holding B.V. in de jaarcijfers achterwege gebleven en worden deze niet als deelneming verantwoord.

Salderen

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Stichting Thius zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardeinstijgingen te realiseren, en niet voor:

- eigen gebruik;
- aanbouw of ontwikkeling ten behoeve van derden; of
- verkoop als onderdeel van de gewone bedrijfsuitoefening.

Vastgoedbeleggingen omvatten ook onroerende zaken die in ontwikkeling zijn voor toekomstig gebruik als belegging. Vastgoed in ontwikkeling wordt afzonderlijk in de toelichting gepresenteerd. Aan de hand van in gebruikname van het vastgoed (oplevering) wordt bepaald wanneer de ontwikkelingsfase is afgerond.

Als aan de volgende bepalingen zijn voldaan zijn de uitgaven na eerste verwerking verwerkt als kostprijs van de vastgoedbeleggingen:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die voortvloeien uit de vastgoedbelegging, zullen toekomen aan de rechtspersoon; en
- de kosten van de vastgoedbelegging op betrouwbare wijze kunnen worden vastgesteld.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

In de artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Voor BOG, MOG en overig 'exotisch vastgoed' hanteert Stichting Thius verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Bij woon- en parkeergelegenheden bestaat deze waardevermindering of -vermeerdering uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2020 toegepast.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen (IFEC) inzake Daeb en niet-Daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- c terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Thius en beoogt inzicht te geven in de verdienencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Stichting Thius heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Sensitiviteitsanalyse:

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

- Disconteringsvoet: 6,29%
- Streefhuur per maand: DAEB: € 584 en Niet-DAEB € 665
- Lasten onderhoud en beheer per jaar: € 2.724

Hieronder wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

- Disconteringsvoet: 0,5% hoger - Effect op beleidswaarde: € 44.665,322 lager
- Streefhuur per maand: € 25 hoger - Effect op beleidswaarde: € 22.253,083 hoger
- Lasten onderhoud en beheer per jaar: € 100 hoger - Effect op beleidswaarde: € 19.834,946 lager.

Materiële vaste activa

Andere vaste bedrijfsmiddelen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Voor de deelneming in SWB service Holding B.V. geldt dat de materiële omvang, die op kostprijs gewaardeerd is, van te verwaarlozen betekenis is ten opzichte van het balanstotaal en de totale exploitatie van Stichting Thius. Om deze reden is consolidatie van gegevens van de SWB service Holding B.V. in de jaarcijfers achterwege gebleven en worden deze niet als deelneming verantwoord.

Er waren geen transacties met verbonden partijen.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

De vorderingen onder de vlottende activa opgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Stichting Thius beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financieel actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt.

De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Overige voorzieningen

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde en nominale waarde.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

Groep als lessor

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Bedrijfslasten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Stichting Thius neemt een verplichting op wanneer zij zich onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen.

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de vennootschap.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Een verwachte vergoeding ten gevolge van winstdelingen en bonusbetalingen worden verantwoord indien de verplichting tot betaling van die vergoeding is ontstaan op of vóór balansdatum en een betrouwbare schatting van de verplichtingen kan worden gemaakt. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Stichting Thius verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO) en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het personeel en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben.

De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Stichting Thius een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Stichting Thius.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door verdeelsleutels te hanteren gebaseerd op activiteiten.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Stichting Thius heeft de geschieden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Stichting Thius zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Stichting Thius een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Historische kostprijs	421.948.586	377.561.323	45.028.816	36.890.932
Herwaardering	510.659.896	469.517.128	19.062.609	24.095.861
Stand per 1 januari	932.608.482	847.078.451	64.091.425	60.986.793
<i>Mutaties</i>				
Oplevering	13.071.267	19.374.464	-	-
Investerings (renovatie)	5.837.389	676.680	-	-
Investerings (woningverbeteringen)	691.153	1.833.375	15.607	29.067
Desinvesterings agv verkoop	-3.793.442	-8.851.886	-1.666.612	-1.710.710
Desinvesterings agv overig uit exploitatie	-90.504	-636.491	-243.256	-
Herclassificaties	164.781	164.249	-164.781	-164.249
Onrendabele top nieuwbouw	-4.404.381	-4.687.345	-	-
Onrendabele top renovatie	-11.774.922	-169.358	-	-
Onrendabele top woningverbeteringen	-691.153	-1.350.233	-15.607	-29.067
Waardemutaties marktwaarde	40.779.731	79.176.576	3.560.137	4.979.591
Totaal mutaties 2020	39.789.919	85.530.031	1.485.488	3.104.632
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Historische kostprijs	440.764.989	421.948.586	44.451.604	45.028.816
Herwaarderingen	531.633.412	510.659.896	21.125.309	19.062.609
	972.398.401	932.608.482	65.576.913	64.091.425

De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2020 € 979.937.223.

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	2020		
Marktwaarde in verhuurde staat	978.335.934	65.576.913	1.043.912.847
Voorziening onrendabel renovatie	-11.774.922	-	-11.774.922
Na-investerings renovatie	5.837.389	-	5.837.389
Boekwaarde 31 december	972.398.401	65.576.913	1.037.975.314

Uitgangspunten marktwaarde

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	2020	2019	Waarderings-variant
	€	€	
Woning/woongebouwen	7.235	7.230	basis
Standplaatsen en woonwagen in eigendom	3	3	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	72	77	full
Maatschappelijk onroerend goed	34	34	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	288	280	full
Parkeren	549	508	basis
Totaal	8.181	8.132	

Bij het doorexpluatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Parameters					
Prijsinflatie	1,40 %	1,40 %	1,60 %	1,80 %	2,00 %
Looninflatie	2,50 %	1,40 %	1,95 %	2,50 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	3,50 %	3,00 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Leegwaardestijging	7,50 %	4,80 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Disconteringsvoet	6,85 %	6,85 %	6,85 %	6,85 %	6,85 %

Voor de overige parameters is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gehanteerd.

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting Thius en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Stichting Thius heeft voor [een gedeelte van] haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed) [verplicht] de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Markthuurstijging

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot een meer marktconforme waarderingsuitkomst wordt gekomen.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Bijzondere omstandigheden

N.v.t.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2020 € 1.246.000.000,00 (2019: 1.173.000.000,00).

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2020 € 552.238.703 (2019: € 516.418.882).

Per 31 december 2020 is in totaal € 599 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2019: € 577 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboekmodelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Thius. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigenvermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Stichting Thius heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigenvermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 491 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaaarde excl. ORT per 31 december 2020	978.335.934	65.576.913
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-36.359.683	-2.279.427
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-361.892.852	-15.538.772
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Stichting Thius	-80.824.141	-3.240.779
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	7.979.445	1.012.166
Totaal aanpassingen	-471.097.231	-20.046.812
Beleidswaarde per 31 december 2020	507.238.703	45.530.101

Dit impliceert dat circa 47% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatilititeit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Historische kostprijs	26.035.687	27.659.714
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	3.695.768	2.033.950
Boekwaarde per 1 januari	29.731.455	29.693.664
<i>Mutaties</i>		
Overige mutaties	920.124	-
Oplevering	444.125	735.675
Desinvesteringen agv verkoop	-2.374.151	-1.951.855
Waardemutaties marktwaaarde	3.419.939	1.253.971
Totaal mutaties 2020	2.410.037	37.791
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Historische kostprijs	28.445.724	27.697.505
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	3.695.768	2.033.950
	32.141.492	29.731.455

Gedurende het jaar zijn 12 woningen teruggekocht (2019: 11). Er zijn 2 woningen (2019: 4) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Deze woningen werden verkocht via verkoop onder voorwaarden nadat ze eerder waren teruggekocht. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2020 153 (2019: 163).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2020	2019
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Historische kostprijs	9.124.966	11.844.000
Afwaardering	483.539	-3.225.000
Voorziening onrendabele top	-6.850.804	-2.307.000
Boekwaarde per 1 januari	2.757.701	6.312.000
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen	-13.064.598	-20.819.797
Investerings	14.356.134	18.358.763
Desinvesteringen	-	-258.000
Herwaarderingen	4.228.502	3.708.539
Overige mutaties	-5.171.003	-4.543.804
Totaal mutaties 2020	349.035	-3.554.299
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Historische kostprijs	4.775.760	9.124.966
Herwaarderingen	-	483.539
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.669.024	-6.850.804
	3.106.736	2.757.701

Projectnr.	Subproject	2020
NBo60	Broedershof, Echteld	€ 1.047
NBo73	Casterhoven fase 3, Kesteren	€ 41.152
NBo75	Oosterweyden fase 4, Maurik	€ 887.152
NBo76	Blommeland fase 2, Lienden	€ 4.753
NBo77	Fructus 1, Dodewaard	€ 17.066
NBo79	Kersentuin, Maurik079.GREX	€ 654.666
NBo80	Hof van Beusichem, Beusichem	€ 26.275
NBo81	Rivierendaal, Ochten	€ 46.644
NBo83	De Meent, Erichem	€ 11.985
NBo84	Gemeentewerf, Opheusden	€ 720
NBo85	Voorstr.8 (vm.kantoor), Lienden	€ 120
NB823	Kromme Elleboog, Tiel	€ 799.607
NB832	Hertogenwijk fase1, Tiel	€ 556.200
NB834	Veilingterrein, Tiel	€ 58.783
NB835	Wadenloijenlaan, Tiel	€ 120
NB836	Reuchlinlaan, Tiel	€ 446
		€ 3.106.736

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Herclassificatie vastgoed verkocht onder voorwaarden

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft:

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar "Vorraden" tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de "Vorraden" opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.
- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden; herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde waarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post Resultaat verkoop vastgoedportefeuille.
- Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

2. Materiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	5.668.205	5.945.620
Andere vaste bedrijfsmiddelen	357.247	740.071
	<u>6.025.452</u>	<u>6.685.691</u>

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>			
Historische kostprijs	9.699.690	2.957.696	12.657.386
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-3.754.070	-2.217.625	-5.971.695
Boekwaarde per 1 januari	<u>5.945.620</u>	<u>740.071</u>	<u>6.685.691</u>
<i>Mutaties</i>			
Investerings	-	25.355	25.355
Afschrijvingen	-277.415	-408.179	-685.594
Totaal mutaties 2020	<u>-277.415</u>	<u>-382.824</u>	<u>-660.239</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>			
Historische kostprijs	9.699.690	2.983.051	12.682.741
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.031.485	-2.625.804	-6.657.289
	<u>5.668.205</u>	<u>357.247</u>	<u>6.025.452</u>

De boekwaarde per 31-12-2020 bedraagt voor kantoorgebouw Tiel € 4.235.189 (HKP: € 5.891.125) en voor Lienden € 1.433.016 (HKP: € 3.808.565).

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 5 jaar;
- bedrijfsauto's: 5 jaar;
- inventaris kantoor: 5 jaar;
- kantoorgebouw: 30 jaar;

3. Financiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Andere deelnemingen		
Woningnet N.V. te Weesp	2.152	2.152
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Vordering service Holding B.V.	295.000	295.000
Latente belastingvordering(en)		
Afschrijvingen	4.044.597	4.322.644
Leningen o/g SWB	49.443	48.000
Leningen o/g SCW	198.260	344.000
Derivaten	1.869.476	2.054.000
Fiscaal verrekenbare verliezen SCW	665.000	275.000
	6.826.776	7.043.644

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Afschrijvingen

Ten aanzien van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Voor dit waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie geldt dat het verschil tussen de fiscale afschrijvingen en commerciële afschrijvingen als latentie is opgenomen. De waardering van dit verschil is tegen contante waarde (2,52%) weergegeven. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 5.796.959. De latentie kent een looptijd van 41 jaar.

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De latentie o/g en u/g is gewaardeerd op nominale waarde.

Derivaten

In de jaarrekening is voor de gewaardeerde derivaten (afgescheiden embedded derivaten of derivaten waarbij geen kostprijs hedge-accounting is toegepast) een verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de derivaten en is tegen contante waarde (2,52%) verantwoord. De nominale waarde van de latentie derivaten bedraagt € 3.211.126.

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord.

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

Onder de Latente belastingvorderingen is een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie ter grootte van € 665.000. Dit is het gevolg van het verlies geleden in voorgaande jaren, waarbij het waarschijnlijk is dat er voldoende toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn binnen de fiscale eenheid om het verlies te compenseren voor de expiratiedatum.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.597.146	181.723
Betreft 7 (2019: 1 VOV woning) teruggekochte woningen. 4 van deze woningen zijn begin 2021 regulier verkocht en 3 zijn begin 2021 VOV wederverkocht.		
Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen en bedrijfsauto's	19.018	25.846

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs dan wel lagere marktwaarde voor zover nodig onder aftrek van een voorziening voor incurantheid.

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	833.686	624.255
	833.686	624.255
Voorziening wegens oninbaarheid	-363.043	-256.000
	470.643	368.255
	2020	2019
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	256.000	159.106
Dotatie	107.043	157.276
Ottrekking	-	-60.382
Stand per 31 december	363.043	256.000

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Overheid		
Gemeente Buren	46.524	4.499
Latente belastingvorderingen		
Afschrijvingen	307.883	109.000
Leningen o/g SWB	1.446	1.373
Leningen o/g SCW	25.740	-
Derivaten	82.524	-
	417.593	110.373
	417.593	110.373
Overige vorderingen		
Rekening-courant SWR	43.671	75.207
Overige vorderingen	114.030	854.135
	157.701	929.342
Overlopende activa		
Subsidies	102.300	539.017
Nog te ontvangen baten	167.252	166.262
WKO Vaanster	101.069	101.069
Overige	74.997	170.319
Nog te ontvangen afrekening servicekosten	155.807	-
Vooruitbetaalde kosten	107.137	-
	708.562	976.667
6. Liquide middelen		
Rabobank	2.863.561	7.986.971
Kas	-	291
	2.863.561	7.987.262

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2020 aanwezige liquide middelen staan Stichting Thius ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Herwaarderingsreserves		
DAEB vastgoed in exploitatie	566.976.811	546.592.657
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	32.245.206	30.200.542
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.288.127	626.177
	<u>600.510.144</u>	<u>577.419.376</u>
	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	577.419.253	508.240.738
Realisatie uit hoofde van verkoop	-4.222.536	-10.246.771
Mutatie herwaardering	27.184.145	79.425.409
Correcties voorgaande jaren VOV	129.282	-
Stand per 31 december	<u>600.510.144</u>	<u>577.419.376</u>
Overige reserves		
Stand per 1 januari	143.737.455	170.614.826
Stand per 31 december na resultaatbestemming	143.737.455	170.614.826
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	85.283.751	93.103.682
	229.021.206	263.718.508
Overige mutaties overige reserve	-23.089.081	-119.981.053
Stand per 31 december	<u>205.932.125</u>	<u>143.737.455</u>
Resultaat na belastingen van het boekjaar		
Stand per 1 januari	85.284.438	93.103.682
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-85.284.438	-93.103.682
Onverdeeld resultaat boekjaar	48.770.335	85.284.438
	48.770.335	85.284.438
Stand per 31 december	<u>48.770.335</u>	<u>85.284.438</u>

De directeur-bestuurder stelt aan de raad van commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2020 geheel toe te voegen aan de overige reserves van Stichting Thius.

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructurerings

	2020	2019
	€	€
<i>Onrendabele investeringen en herstructurerings</i>		
Stand per 1 januari	-	1.373.000
Dotatie	-	2.091.000
Onttrekking	-	-3.464.000
Stand per 31 december	-	-

Overige voorzieningen

	Stand per 1 januari 2020	Dotatie	Onttrekking	Stand per 31 december 2020
	€	€	€	€
Verplichtingen voor jubileumuitkeringen	216.368	22.527	-23.581	215.314
Voorziening deelnemingen	246.265	5.763	-	252.028
	462.633	28.290	-23.581	467.342

	2020	2019
	€	€
<i>Verplichtingen voor jubileumuitkeringen</i>		
Stand per 1 januari	216.368	113.000
Dotatie	22.527	113.366
Onttrekking	-23.581	-4.000
Overige mutaties	-	-5.998
Stand per 31 december	215.314	216.368

Voorziening deelnemingen

	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	246.265	241.000
Dotatie	5.763	5.265
Stand per 31 december	252.028	246.265

9. Langlopende schulden

	31-12-2020	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2019	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	173.432.511	143.337.767	191.421.510	143.407.729
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.434.154	-	28.780.742	-
Overige schulden	12.875.783	12.875.783	9.426.658	9.426.658
	<u>216.742.448</u>	<u>156.213.550</u>	<u>229.628.910</u>	<u>152.834.387</u>

	31-12-2020	Aflossings- verplichting 2021	Resterende looptijd > 1 jaar < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	185.327.977	11.895.466	30.094.744	143.337.767
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.434.154	-	30.434.154	-
Overige schulden	12.875.783	-	-	12.875.783
	<u>228.637.914</u>	<u>11.895.466</u>	<u>60.528.898</u>	<u>156.213.550</u>

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichting voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden.

Leningen o/g

	2020	2019
	€	€
<i>Schulden aan banken</i>		
Stand per 1 januari	201.172.373	203.669.647
Mutatie	-	-
Opgenomen gelden	-	10.000.000
Embedded Swaption	-	-136.262
Aflossing	-15.844.396	-12.496.840
Stand per 31 december	185.327.977	201.036.545
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-11.895.466	-9.615.035
Langlopend deel per 31 december	173.432.511	191.421.510

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe aflossingssysteem (gemiddelde rente 3,36%).

Marktwaarde van de leningportefeuille

De marktwaarde van de leningen berekend op basis van de yieldcurve bedraagt per 31 december 2020: € 296.696.981 (2019: € 290.033.930).

Duration

De duration van de leningenportefeuille bedraagt 15,73 jaar (2019: 15,64).

Zekerheden

De schulden aan banken zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen heeft Stichtings Thius zich verbonden het onderliggend onroeren goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan. Voor de Schulden aan banken zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven. Door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is een pandrecht gevestigd op het bezit van Stichting Thius. Op basis van de dVi wordt het bedrag van dit pandrecht jaarlijks aangepast.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	25.810.347	27.013.489
Vermeerderingen / verminderingen	3.329.268	2.273.140
Stand per 1 januari	29.139.615	29.286.629
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	444.125	735.675
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.326.275	-1.938.817
Correcties voorgaande jaren	756.505	-
Afwaarderingen	2.839.395	1.056.128
Stand per 31 december	30.853.365	29.139.615
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	23.928.197	25.810.347
Vermeerderingen / verminderingen	6.925.168	3.329.268
Stand per 31 december	30.853.365	29.139.615
Langlopend deel per 31 december	30.853.365	29.139.615

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 153 woningen (2019: 163). Het kortlopende deel (korter dan 1 jaar) van deze langlopende verplichting is opgenomen onder de post overige schulden kortlopend.

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Overige schulden		
Agio - Embedded swaption Leningen o/g	11.816.689	8.365.174
Lening ontvangen gelden Bouwfonds	985.086	985.086
Waarborgsom parkeren De Vier Gravinnen	74.008	56.466
Overige schulden waarborgsommen	-	19.932
	12.875.783	9.426.658

10. Kortlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Schulden aan banken		
Schulden aan banken	11.895.466	9.615.035
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	1.782.303	1.122.770
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting	1.322.987	602.347
Omzetbelasting	689.256	944.693
Loonheffing	352	108.936
Pensioenen	-	1
	2.012.595	1.655.977
Overige schulden		
Aflossingsverplichting VOV komend boekjaar	419.211	358.873
Betreft 2 teruggekochte VOV-woningen		
Overlopende passiva		
Verloftegoed	129.936	-
Accountantskosten	65.000	-
Fiscale kosten	30.000	-
Overeengekomen personeelsregelingen	201.546	-
Afrekening BPD 2018 t/m 2020	51.192	-
Bijdrage receptie Vier Gravinnen	58.600	-
Overige	17.163	881.393
Te verrekenen servicekosten	-	47.029
Nog te betalen kosten	8.386	2.846
Transitorische rente	3.256.423	3.329.456
Vooruit ontvangen huren	303.455	253.326
	4.121.701	4.514.050

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van de groep, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt de groep tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van de groep is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico). Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Stichting Thius kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren (Indien van toepassing).

Stichting Thius maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt de groep enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Voor Stichting Thius is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog. Hiervoor is een voorziening getroffen en is in 2020 een traject gestart om de huurincasso te optimaliseren.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Stichting Thius over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Doordat Stichting Thius voldoet aan de voorwaarden van het WSW is de toegang tot de kapitaalmarkt goed en het risico laag.

Valutarisico

Stichting Thius loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Stichting Thius loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille, beleggingen, spaargelden en andere liquiditeiten.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2020: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Stichting Thius een aangegane obligoverplichting van € 7,40 miljoen (2019: € 8,11 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2022 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021 tot en met 2025 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2021: € 545.000;
- 2022: € 555.000;
- 2023: € 564.000;
- 2024: € 572.000;
- 2025: € 583.000.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Bankgaranties

Voor het beheer van een deel van het bezit van Stichting Thius dat is opgenomen in een Vereniging van Eigenaren is geen bankgarantie afgegeven.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

De leaseverplichting auto's in verband met van derde geleaste activa bedraagt € 57.000 (2019: 89.000). Hiervan heeft € 33.000 (2019: 33.000) een looptijd korter dan één jaar. De verplichtingen komen naar verwachting geheel tot afwikkeling binnen een periode van 3 jaar.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 8.434 miljoen. Dit betreft de volgende projecten:

- NB 815 De Batouwe: € 7.847.000
- NB 823 Kromme Elleboog: € 587.000.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2020	2019
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	50.031.480	50.484.209
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.630.390	1.800.395
	53.661.870	52.284.604
Huurderving wegens leegstand	-906.957	-568.033
Huurderving wegens oninbaarheid	-272.464	-45.087
	52.482.449	51.671.484

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 2,44% (1 juli 2019: 1,94%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 2,47% en voor het niet-DAEB-bezit 1,93%.

Gemeente Buren	10.740.312	10.104.000
Gemeente Neder-Betuwe	17.930.309	17.349.000
Gemeente Tiel	23.811.828	24.218.484
	52.482.449	51.671.484

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	2.073.680	1.814.002
Vergoedingsderving wegens leegstand	-322.633	96.766
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-22.627
	1.751.047	1.888.141

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	1.766.699	1.656.512
--------------------------	-----------	-----------

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Doorbelaste organisatiekosten	2.154.191	4.768.773
Overige exploitatielasten	228.629	-
	2.382.820	4.768.773

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

	2020	2019
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	3.455.207	3.648.895
Sociale lasten	535.045	570.514
Pensioenlasten	523.135	507.399
Overige personeelskosten	554.363	668.554
	<u>5.067.750</u>	<u>5.395.362</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 56 werknemers in dienst (2019: 57). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2020	2019
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	5,79	5,00
Vastgoed	20,89	17,23
Wonen	18,02	24,05
Financiën	11,00	11,00
	<u>55,70</u>	<u>57,28</u>

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Woningcorporatie Stichting Thius is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 27% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 25% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 103,10% (31-12-2019: 110,70%). Hiermee voldoet het pensioenfonds niet aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB) en daarmee ontstond een dekkingstekort.

Het bestuur heeft een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

	2020	2019
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	5.060.318	5.395.363
Huisvestingskosten	295.400	920.577
Algemene beheer & adm. kst.	445.011	715.780
Afschrijvingen	685.597	1.424.000
Automatiseringskosten	1.600.065	1.297.000
Overige bedrijfsopbrengsten	-107.907	-
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>7.978.484</u>	<u>9.752.720</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Kosten overige activiteiten	-	172.018
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.154.191	4.768.773
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.872.254	2.189.092
- Overige directe lasten exploitatie bezit	-	717.000
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	79.785	636.577
- Projecten	558.494	110.000
- Overige organisatiekosten	1.914.836	1.038.773
- Leefbaarheid	398.924	120.487
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>7.978.484</u>	<u>9.752.720</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2019: idem).
Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2020	2019
	%	%
- Kosten overige activiteiten	-	2,00
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	27,00	49,00
- Lasten onderhoudsactiviteiten	36,00	22,00
- Overige directe lasten exploitatie bezit	-	7,00
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1,00	7,00
- Projecten	7,00	1,00
- Overige organisatiekosten	24,00	11,00
- Leefbaarheid	5,00	1,00
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00	100,00

	2020	2019
	€	€

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Mutatie onderhoud	2.193.932	2.278.644
Storingsonderhoud	2.062.974	2.120.586
Planmatig onderhoud	3.102.359	5.240.368
Contract onderhoud	1.578.304	1.578.114
Uren eigen dienst	-220.572	-204.000
Doorbelaste organisatiekosten	2.872.254	2.189.092
	11.589.251	13.202.804

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	3.144.879	3.036.149
Verzekeringen	131.890	166.923
Verhuurderheffing	4.729.269	5.448.126
Overige exploitatiekosten	121.889	608.398
Doorbelaste organisatiekosten	-	717.000
	8.127.927	9.976.596

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	1.025.000
---	---	-----------

18. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	1.240.000
--	---	-----------

19. Toegerekende organisatiekosten

Doorbelaste organisatiekosten	-	9.000
-------------------------------	---	-------

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

20. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht onder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

	2020	2019
	€	€
<i>Verkoop huurwoningen (DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie)</i>		
Verkoopopbrengst	7.781.662	15.477.797
Af: Verkoopkosten	-111.172	-248.478
Af: Toegerekende organisatiekosten	-79.785	-636.577
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.460.058	-10.556.505
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.130.647	4.036.237

In 2020 zijn er 38 woningen en 3 parkeerplaatsen uit het bestaande bezit verkocht (2019: 81 woningen en 2 parkeerplaatsen).

Verkoop VOV

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)

Verkoopopbrengst	1.267.621	1.871.753
Af: Verkoopkosten	-15.669	-41.074
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-1.033.401	-1.251.915
Resultaat in winst-en-verliesrekening	218.551	578.764

Er zijn 6 woningen uit teruggekochte VOV-woningen opnieuw verkocht, waaronder 4 regulier en 2 opnieuw onder voorwaarden verkocht.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.144.330	-5.012.694
Doorbelaste organisatiekosten	-558.494	-101.000
	-12.702.824	-5.113.694

22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	44.088.668	77.521.122
---	------------	------------

23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardeveranderingen VOV-bezit	580.544	200.309
Correctie voorgaande jaren VOV-woningen Tiel	163.619	-
	744.163	200.309

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2020	2019
	€	€
24. Opbrengst overige activiteiten		
Doorbelaste organisatiekosten	-	401.486
Overige baten	83.039	-
	<u>83.039</u>	<u>401.486</u>
25. Kosten overige activiteiten		
Doorbelaste organisatiekosten	<u>93.040</u>	<u>172.017</u>
26. Overige organisatiekosten		
RvC kosten	103.748	160.893
Bijdrageheffing Aw	40.144	43.805
Bijdrage personeelsvereniging	5.151	-
Doorbelaste organisatiekosten	1.914.836	920.773
Kosten ondernemingsraad	2.281	-
	<u>2.066.160</u>	<u>1.125.471</u>
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening	135.000	161.000
Andere controlewerkzaamheden	16.000	20.000
	<u>151.000</u>	<u>181.000</u>
Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door accountantskantoren, fiscale- en advieskantoren.		
27. Leefbaarheid		
Leefbaarheid	41.006	93.139
Doorbelaste organisatiekosten	<u>398.924</u>	<u>120.487</u>
	<u>439.930</u>	<u>213.626</u>
Financiële baten en lasten		
28. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren		
Embedded swaption	<u>-3.587.777</u>	<u>-3.637.386</u>
29. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde bouwrente	15.350	172.416
Rente aanslag vennootschapsbelasting	36.258	77.000
Rente overige	2.729	-2.082
Rente lening SWB service holding BV	5.399	-
	<u>59.736</u>	<u>247.334</u>

	2020	2019
	€	€
30. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	-6.689.028	-6.888.788
Rente kortlopende schulden	-	-6.000
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-51.066	-28.772
	<u>-6.740.094</u>	<u>-6.923.560</u>

31. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2020	2019
	€	€
Vennootschapsbelasting	-3.424.982	-2.807.000
Vennootschapsbelasting afwikkeling 2019	48.951	-
Mutatie latentie	90.351	-1.433.000
	<u>-3.285.680</u>	<u>-4.240.000</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 6,31%.

	2020
Commercieel resultaat na belastingen	48.770.335
Bij: Latenten en acute vennootschapsbelasting	3.285.680
Commercieel resultaat voor belastingen	<u>52.056.015</u>
Fiscale correcties op commerciële waardering	
Bij:	
Fiscaal lagere boekwaarde bij verkopen	456.453
Fiscaal hoger resultaat bij terugkoop VOV	137.628
Fiscaal activeren aankoopkosten	27.002
Fiscaal elimineren mutaties derivaten	3.587.777
Niet aftrekbaar deel gemengde kosten	13.175
	<u>4.222.035</u>
Af:	
Fiscaal hogere boekwaarde bij verkopen	-850.823
Fiscaal hogere afschrijvingen activa t.d.v. de exploitatie	-341.689
Fiscaal hogere afschrijvingen activa in exploitatie	-2.002.630
Fiscaal afschrijvingen op zonnepanelen	-6.988
Fiscaal elimineren waardeveranderingen	11.400.167
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-3.747.393
Fiscaal lagere activering bouwrente	19.821
Fiscale mutatie (dis)agio	-152.856
Investeringsaftrek	-7.099
Dotatie herinvesteringsreserve	-2.576.230
Fiscaal elimineren niet gerealiseerde waardeveranderingen	-44.088.668
Fiscaal toegerekende organisatiekosten na Tax Clearance	-155.736
	<u>-42.510.124</u>
Belastbare winst/verlies	13.767.926
te verrekenen verliezen	-
Belastbaar bedrag	<u>13.767.926</u>
Te betalen vennootschapsbelasting	
Over de eerste € 200.000 (16,50%)	33.000
Over het meerdere (25%)	3.391.982
Totaal acute vennootschapsbelasting	<u>3.424.982</u>
Latente vennootschapsbelasting	
Mutatie latentie afschrijvingen	113.624
Mutatie latentie (dis)agio SCW	120.000
Mutatie latentie (dis)agio SWB	-1.975
Mutatie latentie derivaten	68.000
Mutatie latentie verliezen	-390.000
Totaal mutatie	<u>-90.351</u>

32. Resultaat deelnemingen

	2020	2019
	€	€
Aandeel resultaat	<u>-5.763</u>	<u>-6.000</u>

11 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

1) Overname leningen van Vestia

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft 88% van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de voortdurende problemen van Vestia op te lossen. Er is per heden nog geen sprake van een concrete invulling van de verklaring van solidariteit aan Vestia. Indien een evenredige verdeling (op basis van het aantal VHO's in Nederland) plaats zou vinden, gaat het haar verwachting om een extra rentelast van maximaal € 100.000,- per jaar voor Thius gedurende de komende 40 jaren. Het is een gebeurtenis ná balansdatum die bovendien geen nadere informatie geeft over de feitelijke situatie per balansdatum. De gebeurtenis hoeft derhalve niet in de jaarrekening verwerkt te worden (RJ 160.206). Wel hebben wij gehoor gegeven aan de (onverplichte) toelichting onder de gebeurtenissen na balansdatum via deze toelichting.

2) Aanpassing overdrachtsbelasting

De verhoging van de overdrachtsbelasting is primair van invloed op eventuele aankopen van woningen door de corporatie in 2021 (8%) en verder. In de berekening van de marktwaarde ultimo 2020 wordt reeds rekening gehouden met de gewijzigde percentages voor de overdrachtsbelasting, dat wil zeggen dat op de peildatum (31/12/2020) gerekend wordt met 2% en dat daarna (vanaf 2021) met 8% wordt gerekend (bij uitponden of in de eindwaarde). De wet differentiatie overdrachtsbelasting is op 15 december 2020 aangenomen door de Eerste en Tweede Kamer en gaat in op 1 januari 2021. Deze gebeurtenis is hiermee een gebeurtenis die wél nadere informatie geeft over de situatie per balansdatum en is verwerkt in de jaarrekening (marktwaarde ultimo 2020) (RJ 160.201).

3) Eénmalige huurverlaging

De éénmalige huurverlaging zal van invloed zijn op de huuropbrengsten in de jaarrekening 2021. Daarnaast heeft het invloed op de mate waarin de streefhuren die in de beleidswaarde 2020 zijn ingerekend kunnen worden gerealiseerd. Het verlies in huuropbrengsten wordt deels gecompenseerd door een verlaging van de verhuurderheffing. Het wetsvoorstel is op 12 november 2020 aangenomen door de Tweede Kamer en op 1 december 2020 door de Eerste Kamer. Het effect van de huurverlaging is in 2021 geschat op ca. € 400.000,- (na aanlevering gegevens Belastingdienst). De compensatie vanuit de verlaging van de verhuurdersheffing wordt geschat op 80% daarvan (€ 320.000,-). De huurverlaging en de compensatie zullen daarmee per saldo een gering effect op de beleidswaarde 2020 hebben. Het werkelijke effect wordt waarschijnlijk per medio 2021 duidelijk. Via deze toelichting hebben wij de (onverplichte) aanbeveling tot toelichting onder de gebeurtenissen na balansdatum opgevolgd.

4) Huurbevrozing sociale huurwoningen

De huurbevrozing zal van invloed zijn op de huuropbrengsten in de jaarrekening 2021, aangezien de jaarlijkse huurverhoging voor de gereguleerde sector op 0% wordt gemaximeerd. Verder is de huurbevrozing van invloed op de mate waarin de streefhuren die in de beleidswaarde 2020 zijn ingerekend kunnen worden gerealiseerd. Via de verhuurderheffing zou compensatie moeten plaatsvinden aan de verhuurders, zoals geduid in de brief over de uitvoering van dit voorstel van 17 februari 2021. Het besluit tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% is op 9 februari 2021 door de Tweede Kamer aangenomen. Het is hiermee een gebeurtenis ná balansdatum die bovendien geen nadere informatie geeft op de feitelijke situatie per balansdatum. De gebeurtenis hoeft derhalve niet in de jaarrekening (beleidswaarde) verwerkt te worden (RJ 160.206). De beperking kost Thius naar verwachting in 2021 ca. € 700.000,-. Het niet door kunnen voeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging kost naar verwachting ca. € 175.000,-. De compensatie vanuit verlaging van het tarief van de verhuurdersheffing bedraagt ca. € 625.000,-. Ook hierbij geldt dat via deze toelichting invulling wordt gegeven aan de aanbeveling tot de (onverplichte) toelichting onder de gebeurtenissen na balansdatum.

Bij de verlaging van de verhuurdersheffing moet worden bedacht dat de politiek gemakkelijk kan ingrijpen in de tariefstructuur van de verhuurdersheffing en de compensatie daarmee een minder structureel karakter hoeft te hebben dan de éénmalige huurverlaging en de huurbevrozing. Daarnaast is de laatste jaren de basis voor de verhuurdersheffing, de WOZ, sterk aan het stijgen. Daarmee stijgt ook de verhuurdersheffing sterk en door de bijstellingen in het tarief minder sterk.

5) Voortdurende coronapandemie

De coronapandemie is een gebeurtenis die zich in het boekjaar heeft voorgedaan en in het jaarverslag 2020 is verwerkt. Deze verwerking betreft met name tekstuele toelichtingen in het bestuursverslag en de jaarrekening. De financiële gevolgen van de coronacrisis zijn (vooralsnog) niet materieel voor Thius. Met name in de huurincasso betekent het dat bij betalingsproblemen van huurders maatwerkoplossingen worden gezocht en afgesproken.

6) Afspraken met Belastingdienst vennootschapsbelasting SCW 2013 tot en met 2019

Eind 2020 is met de Belastingdienst het boekenonderzoek VPB van de jaren 2013 tot en met 2015 afgerond. Daarnaast is begin 2021 de achterstand in de aangiften 2016 tot en met 2019 ingehaald. De uitkomsten van het boekenonderzoek en de bijgestelde aangiften 2016 tot en met 2019 van SCW zijn verwerkt in de jaarrekening 2020.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden in 2020. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van de winst 2020

De directie stelt voor om de winst over 2020 als volgt te bestemmen:

	2020
	€
Resultaat	48.770.335
Toevoeging overige reserves	48.770.335

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 56 werknemers in dienst (2019: 57). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bedraagt 56 in 2020 (2019: 57).

	2020	2019
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	6	5
Vastgoed	21	17
Wonen	18	24
Financiën	11	11
	<u>56</u>	<u>57</u>

Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

- bestuurders en voormalige bestuurders € 166.234 (1 bestuurder) (voorgaand jaar € 316.121 (2 bestuurders))
- commissarissen en voormalige commissarissen € 71.400 (voorgaand jaar € 47.872)

De bezoldiging van bestuurders omvat

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden),
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen)
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en
- winstdelingen en bonusbetalingen.

12 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	972.398.401	-	932.608.482	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	65.576.913	-	64.091.425
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.851.607	24.289.885	7.010.363	22.721.092
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.106.736	-	2.757.701	-
	<u>983.356.744</u>	<u>89.866.798</u>	<u>942.376.546</u>	<u>86.812.517</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.025.452	-	6.685.692	-
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	68.458.853	-	64.344.632	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	5.660.901	-
Andere deelnemingen	1.120	1.032	1.120	1.032
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	295.000	-	295.000
Latente belastingvordering(en)	6.497.104	329.672	6.160.884	882.760
	<u>74.957.077</u>	<u>625.704</u>	<u>76.167.537</u>	<u>1.178.792</u>

Vlottende activa

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	1.597.146	-	181.723
Overige voorraden	19.018	-	22.846	3.000
	19.018	1.597.146	22.846	184.723
Vorderingen				
Huurdebiteuren	406.009	64.634	272.348	95.907
Overheid	46.524	-	4.499	-
Latente belastingvorderingen	396.041	21.552	67.998	42.375
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	963.000	-
Belastingen en premies van sociale verzekering	509	-	-1	-
Overige vorderingen	2.599.188	-2.441.487	911.550	25.792
Overlopende activa	740.275	-31.713	942.382	34.285
	4.188.546	-2.387.014	3.161.776	198.359
Liquide middelen	172.576	2.690.985	2.514.262	5.473.000
	4.380.140	1.901.117	5.698.884	5.856.082

1.068.719.413	92.393.619	1.030.928.659	93.847.391
---------------	------------	---------------	------------

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	600.510.144	33.007.160	577.419.376	30.200.256
Overige reserves	205.932.125	31.338.473	143.737.455	25.184.484
Resultaat na belastingen van het boekjaar	48.770.335	4.113.220	85.284.438	8.959.892
	855.212.604	68.458.853	806.441.269	64.344.632
Voorzieningen				
Overige voorzieningen	228.964	238.378	224.255	238.378
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	173.432.511	-	191.421.510	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.137.134	23.297.020	6.719.314	22.061.428
Overige schulden	12.808.772	67.011	9.432.283	-5.625
Interne lening	-	-	-	5.660.901
	193.378.417	23.364.031	207.573.107	27.716.704
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	11.895.466	-	9.615.035	8.000
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.786.648	-4.345	1.109.624	13.147
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	-	963.000
Belastingen en premies van sociale verzekering	1.906.108	106.996	1.535.980	119.996
Overige schulden	189.300	229.911	-	358.873
Overlopende passiva	4.121.906	-205	4.429.389	84.661
	19.899.428	332.357	16.690.028	1.547.677
	<u>1.068.719.413</u>	<u>92.393.619</u>	<u>1.030.928.659</u>	<u>93.847.391</u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	48.955.249	3.527.200	47.985.244	3.686.240
Opbrengsten servicecontracten	1.606.850	144.197	1.645.158	242.983
Lasten servicecontracten	-1.709.207	-57.492	-1.612.460	-44.052
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.291.489	-91.331	-4.407.814	-360.959
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.814.252	-774.999	-12.818.748	-384.056
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.663.043	-464.884	-9.422.625	-553.971
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	28.084.108	2.282.691	21.368.755	2.586.185
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	1.025.000
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-1.240.000
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-9.000
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-224.000
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.582.712	3.339.730	12.997.678	4.062.320
Toegerekende organisatiekosten	-74.841	-4.944	-609.577	-27.000
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.796.519	-2.696.940	-9.319.503	-2.488.917
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.711.352	637.846	3.068.598	1.546.403
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.585.597	-117.227	-5.113.694	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	42.424.224	1.664.444	72.819.155	4.701.967
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	233.124	511.039	79.000	121.309
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	30.071.751	2.058.256	67.784.461	4.823.276
Opbrengst overige activiteiten	82.073	966	306.087	95.399
Kosten overige activiteiten	-79.894	-13.146	-172.017	-
Nettoresultaat overige activiteiten	2.179	-12.180	134.070	95.399

Overige organisatiekosten	-1.937.982	-128.178	-1.077.601	-47.870
Leefbaarheid	-403.679	-36.251	-206.700	-6.926
Bedrijfsresultaat	57.527.729	4.802.184	91.071.583	8.772.467
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-3.587.777	-	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	59.736	-	467.909	3.000
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.740.094	-	-10.559.946	-224.575
Financiële baten en lasten	-10.268.135	-	-10.092.037	-221.575
Resultaat voor belastingen	47.259.594	4.802.184	80.979.546	8.550.892
Belastingen	-2.602.479	-683.201	-4.655.000	415.000
Resultaat deelnemingen	4.113.220	-5.763	8.959.892	-6.000
Resultaat na belastingen	48.770.335	4.113.220	85.284.438	8.959.892

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	49.007.105	3.628.909	47.893.412	3.663.551
Vergoedingen	1.585.861	148.604	1.734.451	224.658
Overige bedrijfsontvangsten	36.916	2.502	446.787	-
Ontvangen interest	41.497	2.888	238.575	1.000
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	50.671.379	3.782.903	50.313.225	3.889.209
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-4.380.749	-329.733	-4.722.185	-410.613
Onderhoudsuitgaven	-8.114.888	-427.928	-12.737.912	-595.327
Overige bedrijfsuitgaven	-7.623.115	-483.785	-9.293.714	-667.979
Betaalde interest	-7.062.903	-533	-7.006.933	-225.575
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-38.411	-1.733	-49.314	-
Verhuurdersheffing	-4.511.235	-218.034	-5.241.852	-209.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-79.754	-8.395	-47.000	-2.000
Vennootschapsbelasting	-2.078.392	-577.000	-2.090.000	-207.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-33.889.447	-2.047.141	-41.188.910	-2.317.494
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.781.932	1.735.762	9.124.315	1.571.715
transporteren	16.781.932	1.735.762	9.124.315	1.571.715

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	16.781.932	1.735.762	9.124.315	1.571.715
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.936.140	3.480.664	12.941.765	3.685.310
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	439.993	-	561.000
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-	-	1.234.000
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	5.936.140	3.920.657	12.941.765	5.480.310
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-9.669.826	-	-16.440.913	-12.000
Verbeteruitgaven	-4.913.144	29.784	-2.839.525	-2.000
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-517.412	-352.631	-189.000	-
Nieuwbouw verkoop	-	-	-	-5.000
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.524	-2.454.686	-304.000	-624.000
Sloopuitgaven	-403	-	-524.000	-
Investeringen overig	-23.027	-	-21.941	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-15.126.336	-2.777.533	-20.319.379	-643.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-9.190.196	1.143.124	-7.377.614	4.837.310
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	5.660.901	-	4.841.025	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.529.295	1.143.124	-2.536.589	4.837.310

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	-	-	10.000.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-15.594.323	-	-12.490.773	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-5.660.901	-	-4.841.025
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-15.594.323	-5.660.901	-12.490.773	-4.841.025
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-15.594.323	-5.660.901	-2.490.773	-4.841.025
	-2.341.686	-2.782.015	4.096.953	1.568.000

Liquide middelen

Liquide middelen per 1 januari	2.514.262	5.473.000	-1.582.691	3.905.000
Liquide middelen per 31 december	172.576	2.690.985	2.514.262	5.473.000
	-2.341.686	-2.782.015	4.096.953	1.568.000

WNT-VERANTWOORDING 2020 STICHTING THIUS

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1

J. Heesen

Functiegegevens

Directeur-
bestuurder Thius

Aanvang en einde functievervulling in 2020

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1

Dienstbetrekking?

Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

142.949

Beloningen betaalbaar op termijn

23.285

Subtotaal

166.234

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

168.000

Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

166.234

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2019

Functiegegevens

Directeur-
bestuurder SWB

Aanvang en einde functievervulling in 2019

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband 2019 (in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

118.623

Beloningen betaalbaar op termijn

20.795

Subtotaal

139.418

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

142.000

Bezoldiging

139.418

De WNT is van toepassing op Stichting Thius. Het voor Stichting Thius toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 168.000, Klasse F.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	Dhr. D.P. Dekker	Dhr. C. Megens	Mw . J.N. Go- Hippe	Mw. J. B. Sanders
Functiegegevens	Voorzitter Thius	Lid Thius	Lid Thius	Lid Thius
Aanvang en einde functieervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800	16.800	16.800
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	19.400	13.000	13.000	13.000
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	19.400	13.000	13.000	13.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	19.400	13.000	13.000	13.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019				
Aanvang en einde functieervulling in 2019	1/9 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	3.067	10.900	9.202	10.900
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Bezoldiging	3.067	10.900	9.202	10.900

Bedragen x € 1	Dhr. D.W. Hommes
Functiegegevens	Lid Thius
Aanvang en einde functieervulling in 2020	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13.000
Beloningen betaalbaar op termijn	-
<i>Subtotaal</i>	13.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	13.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2019	
Aanvang en einde functieervulling in 2019	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13.803
Beloningen betaalbaar op termijn	-
Bezoldiging	13.803

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Vaststelling jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt en vastgesteld door het bestuur c.q. de Algemene Vergadering.

Tiel, 31 mei 2021

Johan Heesen

Ondertekening van de jaarrekening

Tiel, 31 mei 2021

Dhr. D.P. Dekker

Dhr. C. Megens

Mw . H.S.J. van Keulen

Mw. J. B. Sanders

Dhr. S. van 't Foort

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

Stichting Thius kent geen statutaire bepalingen omtrent resultaatverdeling. Artikel 42 lid 3 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen batige saldi uitsluitend mag bestemmen voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

2 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 2 juni 2020. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

3 Bestemming van de winst 2020

De directie stelt voor om de winst over 2020 als volgt te bestemmen:

	<u>2020</u>
	€
Resultaat	<u>48.770.335</u>
Toevoeging overige reserves	<u><u>48.770.335</u></u>

Het resultaat wordt met goedkeuring door de Raad van Commissarissen aan de overige reserves toegevoegd. De resultaatbestemming 2020 is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

4 BIJLAGE 1: CONTROLEVERKLARING

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Thius

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Thius te Tiel gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2020; 2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Thius op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Thius zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 19,1 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,1 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 955.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 55.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Thius alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle.

Tot slot hebben wij, tijdens onze (slot)besprekingen, fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's uitdrukkelijk besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1.037 miljoen wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Thius. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Thius past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 15 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2020. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Thius aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd

Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK
Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 32 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Thius gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat: • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

	Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

C. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting Thius vanaf de controle van het boekjaar 2014 (bij rechtsvoorganger Stichting Woningbeheer Betuwe) en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Apeldoorn, 2 juni 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. J.J. Herst RA
